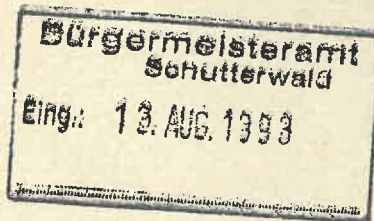


**Bürgermeisteramt
Postfach 51****77744 Schutterwald****Kreisbauamt**

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen

Sachbearbeiter/in

☎ (07 81)

Datum

SG 303**Herr Bruder****805-224****02.08.1993****2. Änderung des Bebauungsplanes "Freizeitzentrum Schutterwald"****Schreiben vom 15.07.1993**

Gemäß § 11 Abs. 3 BauGB i.d.F. vom 08.12.1986 (BGBI. I S. 2253) wird festgestellt, daß der von Ihrem Gemeinderat mit Satzung vom 30.06.1993 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:


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



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

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

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



Seiser

Gemeinde: 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 2. 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 (zeichnerischer Teil) i.d.F. vom 12. Mai 1993 maßgebend.

§ 2

Inhalt der Änderung

1. Der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes (Lageplan M 1 : 1000) i.d.F. vom 24. Juli 1984 und 05. Juni 1991 wird ersetzt durch den zeichnerischen Teil i.d.F. vom 12. Mai 1993.
2. Die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan i.d.F. vom 05. Juni 1991 werden ersetzt durch die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan i.d.F. vom 12. Mai 1993.
3. Der bisherige Bebauungsplan "Freizeitzentrum Schutterwald", rechtskräftig durch Bekanntmachung vom 06. Dezember 1991, wird aufgehoben und ersetzt durch den geänderten Bebauungsplan "Freizeitzentrum Schutterwald" i.d.F. vom 12. Mai 1993.

§ 3

Bestandteile des geänderten Bebauungsplanes

Der geänderte Bebauungsplan "Freizeitzentrum Schutterwald" besteht nunmehr aus:

- | | |
|--|----------|
| 1. Übersichtsplan M 1 : 25 000 | Anlage 1 |
| 2. Bebauungsplan - zeichn. Teil -,
Lageplan M 1 : 1000 i.d.F. vom
12. Mai 1993 | Anlage 2 |
| 3. Textliche Festsetzungen zum Be-
bauungsplan i.d.F. vom 12. Mai
1993 | Anlage 3 |
| 4. Regelquerschnitt - Gebäude i.d.F.
vom 12. Mai 1993 | Anlage 4 |
| 5. Der Bebauungsplanänderung beigefügt
sind - ohne Bestandteil des Bebauungs-
planes zu werden - | |
| 5.1 Begründung zur 2. Bebauungsplan-
änderung i.d.F. vom 12. Mai
1993 | Anlage 5 |
| 5.2 Begründung zur Bebauungsplanauf-
stellung und 1. Änderung i.d.F.
vom 06. September 1982 und 05.
Juni 1991 | Anlage 6 |

§ 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 der Genehmigung nach § 12 BauGB in Kraft.

Schutterwald, den 30. Juni 1993



Heuberger Bürgermeister

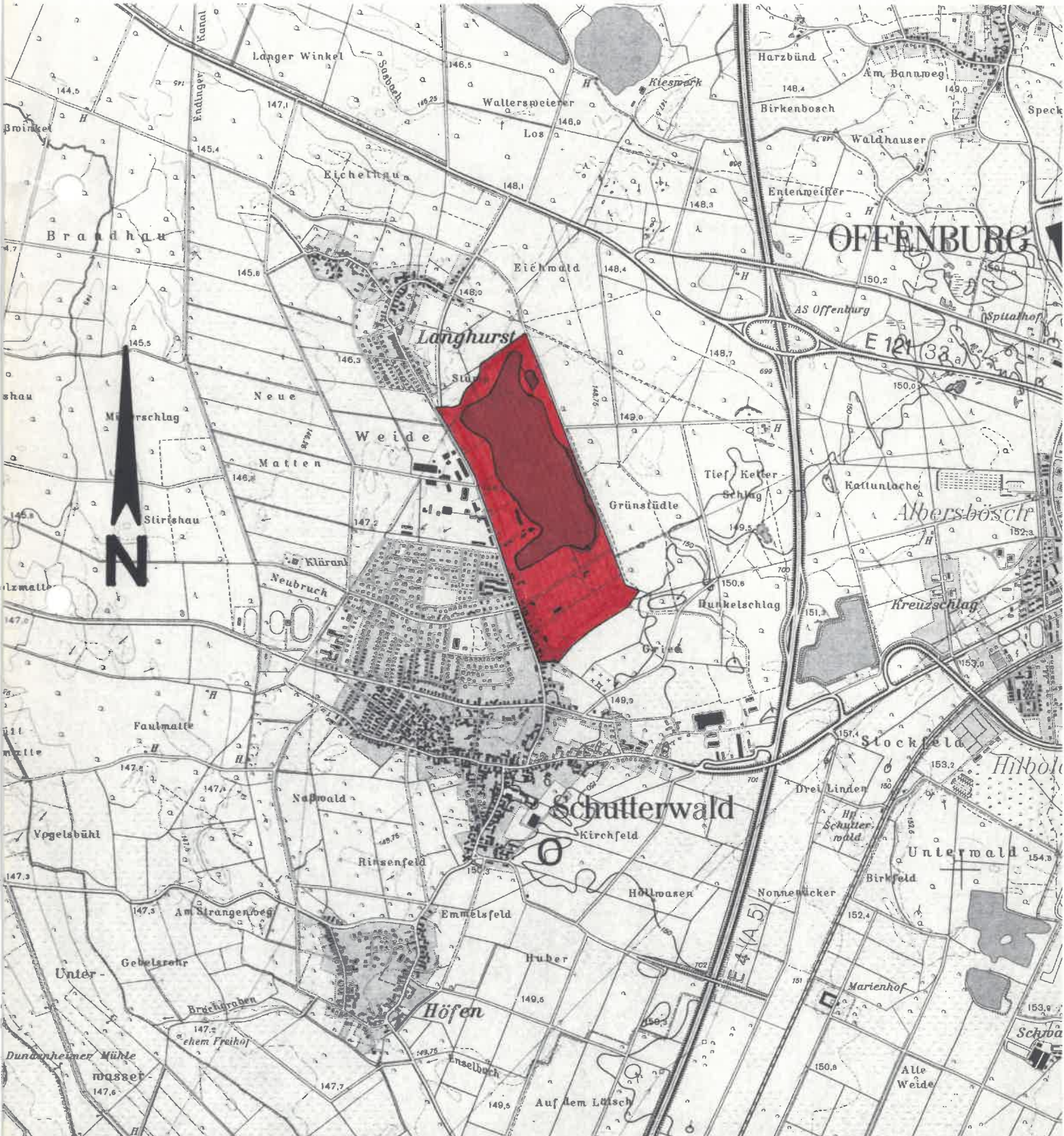
GEMEINDE SCHUTTERWALD

2. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN

FREIZEITENTRUM SCHUTTERWALD

ÜBERSICHT M. 1 : 25 000

12. MAI 1993



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ZUM BEBAUUNGSPLAN "FREIZEITZENTRUM SCHUTTERWALD"

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund des § 9 Abs. 1 - 3 Baugesetzbuch i.d.F. vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) i.V. mit den §§ 1 - 25c der BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

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

1.1 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).

1.2 Mischgebiete (§ 6 BauNVO).

1.3 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO).

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

1.4 Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

1.4.1 Sondergebiet Freibad

1.4.2 Sondergebiet Narrenzunft

1.4.3 Sondergebiet Gemeinschaftseinrichtungen für Freizeit- und Erholung (Gemeinschaftshaus, Bootsclub, Fischerhütte) (§ 11 (1) BauNVO)

1.4.4 Sondergebiet Reitsportanlage, Tenniscenter, Schießsportanlage, Kleintierzuchtanlage (§ 11 (1) BauNVO)

1.4.5 Sondergebiet Beherbergung/Restaurant - zulässig ist nur Hotelbetrieb mit Gaststätte/Restaurant.

- 1.4.6 Innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen im Bereich des Freibades, der Reitsportanlage, der Tennisanlage, der Narrenzunft, des Beherbergungsgebietes/Restaurant sind zweckgebundene Einrichtungen und Hochbauten gemäß den Eintragungen im Plan zulässig (Gem. § 16 (2) BauNVO)
- 1.4.7 WC-Anlagen sind nur in Verbindung mit geschlossenen Entsorgungsanlagen zulässig.

1.5 Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) BauGB)

- 1.5.1 Bestandteil der öffentlichen Grünflächen ist die innere Erschließung. Die Führung der Wege ist in die Gestaltung der Anlagen einzubeziehen.
- 1.5.2 Zwingend festgelegt ist die Durchführung des Seerundweges. Der Ausbau im Bereich des Kieswerkes (Insellösung, Pontonbrücke, Festland) richtet sich nach der technisch realisierbaren Situation.
- 1.5.3 In den ausgewiesenen Bereichen für Parkanlagen, Spiel- u. Bolzplätze, Reitsportanlage, Tennisanlage, Schießsportanlage, Kleingolfanlage, Festplatz, Flächen für Freizeit und Erholung sind nur zweckgebundene Einrichtungen zulässig. Der Ausbau hat landschaftsgerecht zu erfolgen.

1.6 Maß der baulichen Nutzung

- Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus den Einschrieben im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.
- Garagengeschosse werden auf die zulässigen Vollgeschosse nicht angerechnet.
(§ 21a (1) BauNVO).

1.7 Höhenlage der baulichen Anlagen

- Die Höhenlage der baulichen Anlagen ergibt sich aus dem Einschrieb im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes. Die festgesetzte Gebäudegesamthöhe ist bezogen auf die Achse der zugehörigen Erschließungsstraße (siehe Regelquerschnitt - Anlage 4).
Bei der Festlegung der Gebäudehöhen sind die Grundwasserstände zu beachten.
(mittlerer - u. höchster Grundwasserstand siehe zeichn. Teil zum Bebauungsplan).

1.8 Überbaubare Grundstücksflächen

- Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nach § 14 (1) u. (2) zulässig.

2. Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB)

- 2.1 Sammelstellplätze sind nur innerhalb der besonders gekennzeichneten Flächen zulässig, ausgenommen im WA, MI, GE-Gebiet.
- 2.2 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 des Freibades stehen für den Beherbergungsbetrieb und das Restaurant nicht zur Verfügung.
- 2.3 Die Flächen für Sammelstellplätze sind durch Anpflanzung von dem Landschaftscharakter entsprechenden Bäumen und Sträuchern stark zu begrünen.
- 2.4 Sammelstellplätze und Zufahrten dürfen nicht in einem homogenen Belag (Beton, Asphalt) hergestellt werden. Die Stellplätze sind als Rasenparkplätze auszubauen.
- 2.5 Im WA.-Gebiet ist die Anzahl der Stellplätze auf der Berechnungsgrundlage 2 Stellplätze/Wohneinheit zu ermitteln.

3. Wasserflächen (§ 9 (1) 16 BauGB)

- 3.1 Die ausgewiesenen Wasserflächen sind als naturnahe Gewässer auszubauen. Technische Kunstbauten, die die Natürlichkeit der Gesamtanlage stören, sind nicht zulässig.
- 3.2 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, Laichkrautzone und Schwimmblattzone 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.

PFG 9 - Bereich Pferdekoppeln

Im Bereich der Pferdekoppeln sind in Anlehnung an das Pflanzgebot im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes an geeigneten Stellen Einzelbäume und Strauchholzgruppen zur besseren Einbindung der Koppeln und zur Verbesserung der Landschaftsgestaltung zu pflanzen. Es dürfen hierfür nur standortgerechte Laubgehölze eingesetzt werden.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

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

- 1.1 Dachform:
- innerhalb der Baugrenzen: s. Einschrieb
- 1.2 Dachdeckungen:
Dachdeckungen sind in erdfarbenen Tönen herzustellen.
- 1.3 Dachneigung:
- innerhalb der Baugrenzen: s. Einschrieb
- 1.4 Die baulichen Anlagen sind aus festem Material zu errichten:
Mauerwerk verputzt, Holz oder Fachwerk. Die Bauweise ist sorgfältig auf die landschaftliche Gegebenheiten abzustimmen.

- 1.5 Pferdeunterstände dürfen nur in Leichtbauweise (einfache Holzkonstruktionen) errichtet werden.

Dachform: Pult- oder Satteldach

Wandverkleidungen: einfache Bretterschalung

Dachdeckungen: siehe Ziffer 1.1

Größe: - Einzelunterstand max. 36 cbm.

- Doppelunterstand max. 72 cbm.

- 1.6 Pferdeställe - Planabschnitt 22 - 23 - dürfen in Leichtbauweise oder als massive Gebäude errichtet werden.

Dachform: nur Satteldach zulässig.

Wandverkleidungen: Holzverschalung, Putz, Sichtmauerwerk.
Die Verwendung von Materialien aus Metall ist unzulässig.

Dachdeckungen: siehe Ziffer 1.1

Größe: Die Größe der einzelnen Ställe wird begrenzt.
Der BRI (Bruttorauminhalt) eines Stalles darf max. 600 m³ betragen.

2. Höchstgrenze von Gebäudehöhen

- 2.1 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche gem. Einschrieb im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

3. Art, Gestaltung und Höhe der Einfriedigungen

- 3.1 Im WA-Gebiet und MI.-Gebiet 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.
- 3.2 Im Gewerbegebiet sind beidseitig zu bepflanzende Maschendrahtzäune bis 2,0 m Höhe zulässig.
- 3.3 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.

4. Werbeanlagen

- 4.1 Werbeanlagen sind zulässig
- an der Stätte der Leistung
 - an den durch die Gemeinde vorgesehenen gemeinsamen Werbeanlagen.

5. Grundwasserstände

5.1 Die Höhenlage der Grundwasserstände liegt bei:

- 146,50 mÜNN für den mittleren Grundwasserstand
- 148,00 mÜNN für den höchsten Grundwasserstand.

6. Versiegelungsgrad

Der Versiegelungsgrad darf max. betragen:

- Für die GE-Bereiche = 0,8,
- für alle anderen Bereiche = 0,6.

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

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

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

III. HINWEISE

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.

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Badenwerk Aktiengesellschaft:

Im Leitungsschutzstreifen sind nur kleinkronige Bäume vorzusehen, 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, TVLwF.

3.2 Grundwasser

Der Grundwasserstand im Plangebiet liegt zeitweise höher als zwei Meter unter Geländeniveau. Um Schäden an unterirdischen Tankanlagen zu vermeiden, ist für diese Anlage der statische Nachweis der Auftriebsicherheit zu erbringen. Die höchsten und mittleren Grundwasserstände innerhalb des Plangebietes sind in Ziffer II/5 und im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan vermerkt.

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

Die Anlage des geplanten Schutzwalles im nordwestlichen Planungsbereich bedarf einer gesonderten Abstimmung mit der GVS. Zur Beurteilung dieser Maßnahmen benötigen wir dringend Höhenangaben über die beabsichtigten Schüttungen. Bis zu diesem Zeitpunkt können wir dem Teil der Planung nicht zustimmen.

Der geplanten Parallelführung des Wassergrabens im nordwestlichen Planbereich können wir nicht zustimmen, da durch den Bau des Wassergrabens unzulässige Minderdeckungen im Bereich der Gasfernleitung entstehen würden. Wir können diesem Vorhaben daher nicht zustimmen und erheben gegen diesen Teil der Planung vorsorglich Widerspruch. Die Rücknahme des Widerspruchs wird in Aussicht gestellt, wenn der Wassergraben so weit von der Achse der Gasfernleitung abgerückt wird, daß der Schutzstreifen für Aufgrabungszwecke ohne zusätzliche Sicherungs- u. Schutzmaßnahmen für den Aufgrabungsfall frei bleibt.

- 5.5 Pflanzmaßnahmen im Schutzstreifenbereich sind vor ihrer Durchführung mit dem GVS-Personal abzustimmen. Hierbei ist zu beachten, daß im Schutzstreifenbereich der GVS-Anlagen keine tiefwurzelnden Sträucher und Pflanzen gepflanzt werden dürfen.
- 5.6 Die Technischen Bedingungen der GVS sind bei sämtlichen Maßnahmen im Nahbereich der unter sehr hohem Innendruck stehenden Gasfernleitung und des parallel dazu verlegten Fernmeldesteuerkabels zwingend zur Beachtung und Einhaltung vorgeschrieben. Gemäß diesen Bedingungen muß rechtzeitig vor Beginn jeglicher Tätigkeiten im Nahbereich des GVS-Schutzstreifens die unter Pos. 1 genannte GVS-Betriebsstelle verständigt werden.

Schutterwald, den 12. Mai 1993

Heuberger, Bürgermeister



Zugehörig zur Satzung vom

30. Juni 93

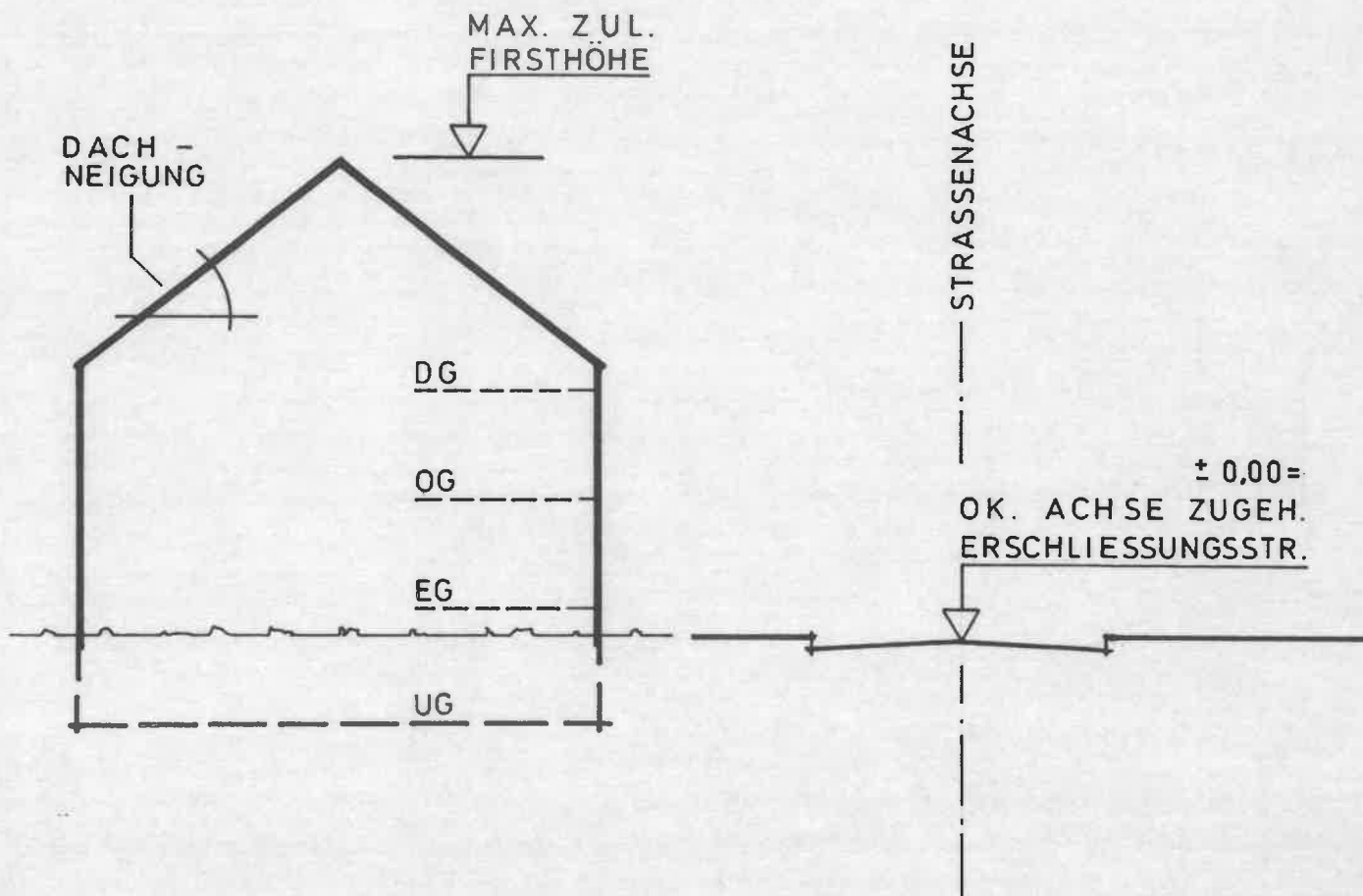
Offenburg, der 02. AUG. 1993
Landratsamt O. Ortenaukreis



[Handwritten signature]

GEMEINDE SCHUTTERWALD
2. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN
FREIZEITZENTRUM SCHUTTERWALD
REGELQUERSCHNITT

12. MAI 1993



Zugehörig zur Satzung vom

30. Juni 93

Offenburg, den 02. AUG. 1993

Landratsamt Ortenaukreis



hi

Die höchsten und mittleren Grundwasserstände innerhalb des Plangebietes sind im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan dargestellt. Bei der Festlegung der Höhenlage des Gebäudes sind diese zwingend zu beachten.

Rechtsgrundlage:

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

- 3.3 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 ermöglicht.
- 3.4 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 soweit 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 Aufbereitungsanlagen

vorgenommen werden, der keine wassergefährdenden Stoffe enthält.

Außerdem ist die Verwendung von verunreinigtem Bauschutt und Baustellenabfällen nicht zulässig.

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

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

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

4. Wehrbereichsverwaltung V:

- 4.1 Die Bestimmungen des §§ 12 ff. Luft-VG. sind einzuhalten.
- 4.2 Mit Belästigungen durch Flugbetrieb ist zu rechnen.
- 4.3 Zustimmungspflichtige Bauvorhaben sind der Wehrbereichsverwaltung V - militärische Luftfahrtbehörde - vorzulegen.
- 4.4 Das Aufstellen von Baukränen ist genehmigungspflichtig.

Innerhalb des militärischen Schutzbereiches ist das Merkblatt für die Errichtung einer Baustelle zu beachten.

5. Gasversorgung Süddeutschland GmbH

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

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

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

- 5.2 Jegliche Inanspruchnahme und Nutzungsänderung des Schutzstreifens bedarf der vorherigen schriftlichen Gestattung durch die GVS-Hauptverwaltung in Stuttgart.
- 5.3 Die freie Zugänglichkeit zu den GVS-Anlagen muß für Wartungs- u. Kontrollzwecke jederzeit gewährleistet sein.
Das Errichten von Zuananlagen auf durchgehenden Streifenfundamenten ist innerhalb des Schutzstreifens nicht zulässig.
- 5.4 Im Schutzstreifenbereich der GVS-Anlagen dürfen keine Geländeabtragungen vorgenommen werden.

Geländeauffüllungen bedürfen ebenfalls der vorherigen Abstimmung mit der GVS und der schriftlichen Gestattung.

BEGRÜNDUNG
zur 2. Änderung des Bebauungsplanes
"Freizeitzentrum Schutterwald"
in Schutterwald

0. ALLGEMEIN

Der Bebauungsplan "Freizeitzentrum Schutterwald" wurde im Jahre 1984 aufgestellt und ist seit dem 19.12.1984 rechtskräftig.

Eine erste Änderung erfolgte im Jahre 1991; durch Bekanntmachung vom 6.12.1991 wurde diese Teiländerung des Bebauungsplanes rechtswirksam.

Bedingt durch Aktivitäten, sowohl im Bereich Freizeitnutzung als auch in den im Plangebiet enthaltenen Gewerbegebiet und den Wohnbauflächen, wird nunmehr eine erneute (2.) Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes notwendig.

1. GRÜNDE FÜR DIE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

1.1 Freizeitbereich u. Pferdehaltung

- Die zunehmenden Aktivitäten im Bereich Freizeit-Pferdehaltung erfordert die Ausweisung weiterer Flächen für das Anlegen von Koppeln.

Es ist deshalb geplant, den Bereich östlich des Planabschnittes 20 - 21 bis einschl. Grundstück Lgb.-Nr. 6475 der landwirtschaftlichen Nutzung zu entziehen und der Nutzung Reitsport zuzuführen.

Grundstück Lgb.-Nr. 6476 bleibt, weil an den Wald angrenzend, von dieser Nutzung ausgeschlossen.

1.2 Pferdeställe

- In jüngerer Zeit sind bei der Gemeinde mehrere Bauanträge über die Errichtung von Pferdeställen eingegangen. Die bisher in Planabschnitt 20 - 24 ausgewiesene Fläche für Pferdeunterstände steht für eine Überbauung mit massiven Gebäuden aber nicht zur Verfügung.

In Anlehnung an den bereits bestehenden Stall auf Grundstück Lgb.-Nr. 829/70 (siehe Nr. 23 - Plangebiet) und die benachbarte Lage der Reithalle sollen Pferdeställe im Anschluß an die vorhandene Bebauung entstehen, um so einer Zersiedlung vorzubeugen.

Pferdeställe können somit künftig in Planabschnitt 22-23 errichtet werden.

1.3 Umnutzung einer MI.- in WA.-Fläche

- Der Planabschnitt 4 - 5 - 17 - 18 - 4 war in der bisherigen Planung als MI.-Gebiet ausgewiesen.

Nach der ursprünglichen Bauabsicht der Eigentümer sollten in diesem Planbereich einige kleinere Wohngebäude entstehen.

Neuerdings plant der Eigentümer nunmehr eine massive Wohnbebauung, die in einem MI.-Gebiet so nicht zulässig ist.

Im Hinblick auf die südlich und westlich angrenzenden WA.-Gebiete soll der Planbereich 4 - 5 - 17 - 18 - 4 zu einem WA.-Gebiet aufgestuft werden.

1.4 Bauflächen - Spastikerheim

- Der Spastikerverein Offenburg hat schon vor geraumer Zeit bei der Gemeindeverwaltung vorgeschlagen und um Zuteilung eines Baugrundstückes nachgesucht.

Im Hinblick auf mögliche Aktivitäten und Beschäftigungsmöglichkeiten dieser Personengruppe scheint das angrenzende Freizeitangebot geeignet, den geplanten Neubau in unmittelbarer Nähe derselben zu errichten. Das geplante Spastikerheim soll demnach auf Grundstück Lgb.-Nr. 6487 (Planbereich 16) entstehen.

1.5 Stellplatzflächen

- Der Saunabetrieb auf Grundstück Lgb.-Nr. 6486/1 (Planabschnitt 17) erfordert zusätzliche Stellplätze, um das Parken auf der Bahnhofstraße und in den angrenzenden Nebenstraßen zu verhindern. Es ist deshalb geplant, bei Planabschnitt 17 eine Stellplatzfläche für diesen Betrieb auszuweisen.

1.6 Ausweisung einer Lagerfläche für Kies/Sand/Betonherzeugnisse

- Die Entwicklung der Fa. Uhl in den letzten Jahren hat im Bereich des Betriebsgeländes auf den Grundstücken Lgb.-Nr. 6490/1 und 6490/3 zu permanenter Platznot bzw. fehlender Lagerflächen für Kies, Sand u. Betonherzeugnisse geführt.

Die Gemeinde Schutterwald hat deshalb der Fa. Uhl in Aussicht gestellt, den südlichen Bereich des Grundstückes Lgb.-Nr. 6492 als Lagerfläche pachtweise zur Verfügung zu stellen.

2. ANDERE PLANUNGEN

2.1 Vorhandener Bebauungsplan

- Der vorhandene Bebauungsplan "Freizeitzentrum Schutterwald" bleibt den Umfangsgrenzen nach unverändert. Die 2. Bebauungsplanänderung umfaßt den Planbereich südlich des Planabschnittes 7 - 10.

Im Hinblick auf die umfangreichen Änderungen wird jedoch der gesamte zeichnerische Teil des bisherigen Bebauungsplanes aufgehoben und durch den Lageplan i.d.F. vom 12.5.1993 ersetzt. Nördlich des Planabschnittes 7 - 10 bleibt der zeichn. Teil des Bebauungsplanes unverändert.

2.2 Landesplanung/Raumordnung

- Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Freizeit-zentrum Schutterwald" werden Fragen der Landesplanung und der Raumordnung nicht berührt.

2.3 Flächennutzungsplan

- Der Bebauungsplan "Freizeitzentrum Schutterwald" steht in weitestgehender Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan Raum Offenburg, rechtskräftig durch Bekanntmachung vom 09.10.1992.

Abweichungen ergeben sich i.V. mit den geplanten Nutzungsänderungen, insbesondere in Planabschnitt 4 - 5 - 16 - 18 - 4 und nördlich des Planabschnittes 8 - 9 (zus. Lagerfläche).

Weil die Nutzungsänderungen MI. - WA. und zusätzliche Lagerfläche die Grundzüge der bisherigen Planung nicht verändern, wird eine Überarbeitung des Flächennutzungsplanes nicht für erforderlich gehalten. Im Rahmen der nächsten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes können die durch die Bebauungsplanänderung veränderten Nutzungsbereiche berücksichtigt werden.

3. RECHTLICHE VORGABEN

3.1 Durch die Bebauungsplanänderung werden bestehende Rechtsverhältnisse nicht berührt.

Soweit Fragen des Wasserrechtes i.V. mit der geplanten Ausweisung einer Lagerfläche anzusprechen sind, ist darauf hinzuweisen, daß die Lagerfläche dem Betriebsgelände der Fa. Uhl zugeschlagen wird. Die bestehenden Auflagen für den GE.-Betrieb der Fa. Uhl sind somit auch auf die zusätzlichen Lagerflächen anzuwenden.

Die Lagerfläche ist außerdem als nicht überbaubare Fläche festgesetzt.

4. PLANERISCHE GESTALTUNG

4.1 Orts- u. Landschaftsbild

- Die Festsetzung der Bauflächen für die Errichtung von Pferdeställen wurde in Planabschnitt 22 - 23 angesiedelt, um räumliche und funktionale Zusammenhänge mit der bestehenden Reithalle und der Turnierplätze optimal nutzen zu können. Außerdem wird mit diesem Standort einer Zersiedlung der Landschaft vorgebeugt.

In den Bereichen "Pferdekoppeln" sind deshalb nur Pferdeunterstände (Leichtbauweise) in den hierfür ausgewiesenen Grundstücksbereichen zulässig.

Die Ausweitung der Bereiche "Pferdekoppeln" - östlich des Planabschnittes 20 - 21 einschl. Grundstück Lgb.-Nr. 6475 - wirkt nicht störend, weil sich diese Nutzung direkt an den Bereich westlich Planabschnitt 20 - 21 (ebenfalls Nutzung Pferdekoppeln) anlehnt.

Um eine landschaftsgestalterische Verbesserung zu erreichen, müssen im Bereich der gesamten Pferdekoppeln Einzelbäume und Strauchholzgruppen an geeigneten Stellen gepflanzt werden.

Der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes enthält die diesbezüglichen Pflanzgebote.

In Planabschnitt 4 - 5 - 16 - 18 - 4 erfolgt eine Aufstufung der bisherigen Nutzung als MI.-Gebiet in WA.-allgemeines Wohngebiet. Diese Aufstufung ist vertretbar, weil südlich und westlich ebenfalls WA.-Gebiete liegen. Mit der vorgesehenen ein- bzw. zweigeschossigen Bebauung fügt sich die geplante Wohnanlage in die Umgebung ein.

Nördlich grenzt mit der Bebauung auf Grundstück Lgb.-Nr. 6486/1 ein Saunabetrieb mit Massagepraxis an. Für diese Einrichtung werden zusätzliche Stellplatzflächen ausgewiesen. Insgesamt werden die vom Saunabetrieb ausgehenden Emissionen als nicht wesentlich störend eingestuft, so daß die Festsetzung "WA." in Planabschnitt 4 - 5 - 17 - 18 - 4 möglich ist.

Die erforderliche Baufläche für das geplante Spastikerheim liegt im westlichen Bereich des Grundstückes Lgb.-Nr. 6487, für welche derzeit noch die Nutzung öffentliche Grünfläche festgesetzt ist.

Die Reduzierung dieser Grünfläche um das Baugrundstück Spastikerheim ist aus der Sicht der Gemeinde vertretbar und wird sich nicht nachteilig auf die noch verbleibende Grünfläche auswirken.

Um die zusätzliche Lagerfläche im Anschluß an das Betriebsgelände der Fa. Uhl zu schaffen, muß der vorhandene Sichtschutzwall in Planabschnitt 8 - 9 abgetragen und in den Planabschnitt 7 - 8 umgesetzt werden.

Diese Umsetzung obliegt der Fa. Uhl unter der Regie des Ortsbauamtes der Gemeinde Schutterwald.

Die Modellierung, Höhengestaltung und Bepflanzung des Walles wird der vorhandenen Bepflanzung und den Aufschüttungen angepaßt, so daß die zusätzlich entstehende Lagerfläche völlig gegen das angrenzende Freizeitgebiet abgeschirmt ist.

5. VERKEHRSERSCHLIESSUNG, VERKEHRSFLÄCHEN

5.1 Vorhandenes/geplantes Straßennetz

- Für die Bewältigung verkehrlicher Belange ist das vorhandene Straßennetz völlig ausreichend. Durch die im Jahre 1992 ausgebaute Anbindung der Seestraße

(Planabschnitt 20 - 21) an den Wirtschaftsweg (Abschnitt 1 - 21) kann ein Teil des Verkehrs aus der Seestraße über den Friedhofweg abfließen, so daß sich die Einmündungen Seestraße/Bahnhofstraße und Friedhofweg/Bahnhofstraße gegenseitig entlasten.

Haupterschließungsstraßen sind somit für die Verwirklichung der Planung bereits vorhanden. Die Erschließung der Grundstücke für die geplanten Pferdeställe erfolgt kurzfristig über den Wirtschaftsweg - Abschnitt 1 - 22.

Je nach Bedarf wird die Gemeinde die verlängerte Seestraße in Abschnitt 21 - 23 auf die erforderliche Breite ausbauen.

5.2 Einfahrten zu Flächen- u. Stellplätzen

- Die Zufahrt zu den Stellplätzen und Garagen der an der Ecke Seestraße/Bahnhofstraße geplanten Wohnanlage erfolgt ausschließlich von der Seestraße aus. Der Einmündungsbereich in der Bahnhofstraße ist so ausgebaut, das gefahrloses Ein- u. Ausfahren möglich ist. Die erforderlichen Stellplätze für die entstehende Wohnanlage sind innerhalb des Baugrundstückes auszuweisen (Tiefgarage u. oberirdische Stellplätze).

Die Zufahrt zu den geplanten Stellplätzen i.V. mit der Sauna/Massagepraxis auf Grundstück Lgb.-Nr. 6486/1 erfolgt über den öffentlichen Weg zwischen Grundstück Lgb.-Nr. 6486/1 und 6487/3.

Für die zusätzliche Lagerfläche in Planabschnitt 8 - 9, Grundstück Lgb.-Nr. 6492 wird keine separate Zufahrt angelegt.

Diese Fläche wird der Nutzung nach dem Betriebsgrundstück der Fa. Uhl zugeschlagen und muß ausschließlich über das dortige Betriebsgelände angefahren werden.

5.3 Anschluß von Flächen an die Verkehrsflächen

- Sämtliche Flächen sind durch die vorhandenen Verkehrsflächen erschlossen, die Bebauungsplanänderung verändert diesen Zustand nicht.

5.4 Radwegenetz

- Im Zuge der Bebauungsplanänderung sollen erforderliche Flächen zur Weiterführung des vorhandenen Radweges im Planbereich 18 - 4 - 5 ausgewiesen werden. Soweit vorhandene öffentliche Verkehrsflächen für den geplanten Ausbau nicht ausreichen, muß die erforderliche Fläche von Grundstück Lgb.-Nr. 6487/1 und 6487/2 abgetrennt werden.

Für die übrigen Bereiche (Planabschnitt 14-20-21) steht gemeindeeigenes Gelände für den Radwegausbau zur Verfügung.

6. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

6.1 Zuordnung der Baugebiete

- Der Planbereich 22 - 23 war bis zur südlichen Grundstücksgrenze des Grundstückes Lgb.-Nr. 829/45 bisher schon der Freizeitnutzung öffentlicher Grünflächen - Reitsportanlage zugeordnet.

Mit der Ausweisung eines Standortbereiches für Pferdeställe wird sichergestellt, daß diese in Zuordnung zu den Reitsportanlagen entstehen (Reithalle, Turnierplätze).

Mit der Aufstufung des MI.-Gebietes in ein WA.-Gebiet in Planabschnitt 4 - 5 - 16 - 18 - 4 kann dieser bisher weitestgehend unbebaute Bereich der Wohnbaunutzung zugeführt werden. Das geplante Spastikerheim fügt sich der Nutzung nach ebenfalls in das WA.-Gebiet sowie die angrenzende Freizeitfläche ein.

Die nördlich des Planabschnittes 8 - 9 ausgewiesene zusätzliche Lagerfläche stellt eine Ergänzung des vorhandenen GE.-Betriebes dar. Mit der Abgrenzung zum Freizeitgebiet durch einen bepflanzten Wall, ist die Lagerfläche eindeutig dem Betriebsgelände der Fa. Uhl zugeordnet. Die Lagerfläche muß ausschließlich als Lagerfläche für Kies, Sand u. Betonzeugnisse genutzt werden und darf nicht überbaut werden.

6.2 Ausnahmen, Gliederung

- Ausnahmen und Gliederungen sind nicht erforderlich.

7. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- Das Maß der baulichen Nutzung wird für den Planabschnitt 4 - 5 - 16 - 18 - 4 auf der Grundlage des § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Im Hinblick auf einen möglichen Dachgeschoßausbau wird die Geschoßflächenzahl für den Bereich 4 - 5 - 17 - 18 mit 1,0 festgesetzt; für das geplante Spastikerheim ist eine GFZ. von 0,6 ausreichend.

Gemäß § 21 a, Abs. 1 BauNVO werden die Garagengeschosse auf die Zahl der Vollgeschosse nicht angerechnet.

Sämtliche für die übrigen bebaubaren Bereiche getroffenen Festsetzungen werden unverändert von der bisherigen Planung übernommen.

8. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- 8.1 Sichtdreiecke sind an den Einmündungen der Seestraße und des Friedhofweges in die Bahnhofstraße auf der Grundlage des RAS-E (Richtlinien für die Anlage von Straßen) festgesetzt.

- 8.2 Weitere Festsetzungen für Aufschüttungen, Abgrabungen, Wasserfläche, Schutzstreifenbereiche überörtlicher Versorgungsträger etc. werden unverändert von der bisherigen Planung übernommen.

Im Hinblick auf den Grundwasserschutz sind im Textteil zum zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan die mittleren und höchsten Grundwasserstände eingetragen. Entsprechend den wasserwirtschaftlichen Belangen ist das Bauen im Grundwasserbereich in der Regel ausgeschlossen und nur noch in begründeten Ausnahmefällen möglich.

9. GRÜNLÄCHEN/ÖFFENTLICH

- Durch die Bebauungsplanänderung werden öffentliche Grünflächen nur geringfügig in Anspruch genommen. Im Planbereich 16 werden zugunsten des geplanten Spastikerheimes ca. 20 ar als Baufläche ausgewiesen; ebenso ca. weitere 20 ar für die geplanten Stellplätze in Planabschnitt 17 - 18. Die verbleibende öffentliche Grünfläche wird durch diese Umnutzung nur in geringem Maße berührt und ist somit in Bezug auf die gesamte öffentliche Grünfläche im Plangebiet unbedeutend.

10. EINRICHTUNGEN DER INFRASTRUKTUR

- Die vorhandenen Einrichtungen im Hauptort sind ausreichend um die Bedürfnisse der sich ansiedelnden Bewohner zu decken, zumal lediglich mit der Bebauung der Ecke Seestraße/Bahnhofstraße reine Wohnbebauung entsteht.

Zur Deckung des täglichen Bedarfes liegt ein Einkaufsmarkt (Jahnstraße) in einer Entfernung von ca. 400 m; der nächste Kindergarten entsteht derzeit in der Blumenstraße in einer Entfernung von ca. 300 m.

Für Schulbesucher steht die Schule im Hauptort und im Ortsteil Langhurst zur Verfügung.

11. VER- U. ENTSORGUNG

- 11.1 Wasser- u. Stromversorgung ist durch vorhandene Anschlüsse an die Ortnetze gewährleistet.

Lediglich müssen für das Spastikerheim die erforderlichen Anschlußleitungen noch hergestellt werden.

Der Bereich 22 - 23 - Standort Pferdeställe - wird ebenfalls mit Wasser und Strom versorgt; Anschlüsse werden nach Bedarf installiert.

11.2 Abwasserbeseitigung

- Diese erfolgt im Trennsystem. Der Planbereich 4 - 5 - 17 - 18 - 4 ist bereits entsorgt; für das Spastikerheim müssen die Entsorgungsanschlüsse noch hergestellt werden.

Der Standortbereich Pferdeställe erhält keinen Kanalanschluß.

Aus der Pferdehaltung anfallende Abwässer müssen intern entsorgt werden (z.B. geschlossene Gruben).

12. MASSNAHMEN DIE ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES ALSBALD ZU TREFFEN SIND; KOSTEN, FINANZIERUNG

12.1 Grunderwerb

- Für den endgültigen Ausbau der Seestraße in Planabschnitt 20 - 21 - 23 muß von den Kopfenden der betroffenen Grundstücke ein ca. 4 m breiter Streifen abgetrennt werden. Die Gemeinde wird im Rahmen einer freiwilligen Vereinbarung die erforderlichen Flächen von den jeweiligen Eigentümern zu erwerben versuchen.

Weitere Grenzkorrekturen sind in Planabschnitt 4 - 5 - 16 - 18 - 4 erforderlich. Die Gemeinde wird hier dem Eigentümer des Eckgrundstückes See-/ Bahnhofstraße, die zur Ausweisung der oberirdischen Stellplätze erforderlichen Grundstücksflächen zur Verfügung stellen; im Gegenzuge wird vom bestehenden Grundstück die erforderliche Fläche für den Radwegausbau abgetrennt.

Das Grundstück für das geplante Spastikerheim wird durch Abtrennung einer Teilfläche von Grundstück Lgb.-Nr. 6487 gebildet.

12.2 Erschließung - Ver- u. Entsorgungseinrichtungen

- Diese sind, soweit die öffentlichen Netze betreffend, vorhanden.

Soweit Anschlüsse einzelner Grundstücke erforderlich werden, können diese nach Bedarf hergestellt werden.

12.3 Kosten, Finanzierung

- Die Kosten für Erschließungsanlagen werden voraussichtlich betragen:

rd. 1.100.000,-- DM.

=====

Im einzelnen:

Grunderwerb	115.000,-- DM
Straßenbau	715.000,-- DM
Entwässerungsmaßnahmen	150.000,-- DM
Wasser-/Stromvers.	120.000,-- DM

1.100.000,-- DM

Finanzierung:

Die Gemeinde wird die erforderlichen Mittel für die Herstellung von Erschließungsanlagen in den jeweiligen Haushaltsplänen bereitstellen.

13. BODENORDNENDE U. SONSTIGE MASSNAHMEN

- Die zum Vollzug des Bebauungsplanes erforderlichen Grenzregelungen sollen auf der Grundlage freiwilliger Regelungen erfolgen; eine amtl. Umlegung ist nicht geplant.

14. PLANVERWIRKLICHUNG U. FOLGEVERFAHREN

- Zunächst werden die Maßnahmen "zusätzliche Lagerfläche" (Planabschnitt 8 - 9) sowie die Bebauung der Ecke Seestraße/Bahnhofstraße vollzogen.

Während sich die Herstellung der zusätzlichen Lagerfläche nur optisch auswirkt bzw. bisher als Freizeitnutzung ausgewiesene Flächen in Anspruch nimmt, bringt die Bebauung der Ecke Seestraße/Bahnhofstraße spürbare Veränderungen - insbesondere in Bezug auf die angrenzende Bebauung - mit sich (Verdichtung der vorhandenen Bebauung, zunehmender Verkehr).

Ob der geplante Ausbau der Seestraße im Abschnitt 20 - 21 - 23 alsbald erfolgen wird, hängt von der Entwicklung in Planabschnitt 22 - 23 (Pferställe) und den weiteren Freizeiteinrichtungen ab.

Aus der Sicht der Gemeinde handelt es sich bei diesem Straßenausbau um eine längerfristige Maßnahme, die erst bei zunehmendem Bedarf verwirklicht werden wird.

15. HINWEISE

15.1 Der bisherige Bebauungsplan "Freizeitzentrum Schuttwald" wird in folgenden Teilen durch diese Änderung ersetzt bzw. ergänzt und besteht i.d.F. vom 12. Mai 1993 aus:

- Anlage 1 - Übersichtsplan M 1 : 25.000 bleibt unverändert.
- Anlage 2 - Zeichnerischer Teil M 1 : 1000 wird ersetzt durch den zeichnerischen Teil i.d.F. vom 12. Mai 1993
- Anlage 3 - Textliche Festsetzungen i.d.F. vom 05. Juni 1991 werden ersetzt durch die textlichen Festsetzungen i.d.F. vom 12. Mai 1993.
- Anlage 4 - Regelquerschnitt Gebäude

15.2 Der Bebauungsplanänderung beigelegt werden, ohne Bestandteil des Bebauungsplanes zu werden:

- Anlage 5 - Begründung zur Bebauungsplanänderung i.d.F. vom 12. Mai 1993.
- Anlage 6 - Begründung zur Aufstellung und 1. Änderung i.d.F. vom 06. Sept. 1982 u. 05. Juni 1991 (zur Verdeutlichung der Festsetzungen, die von der 2. Planänderung unberührt blieben).

Schutterwald, den 12. Mai 1993

Heuberger, Bürgermeister



BEGRÜNDUNG

1. Änderung

Fassung oS.6.1991

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

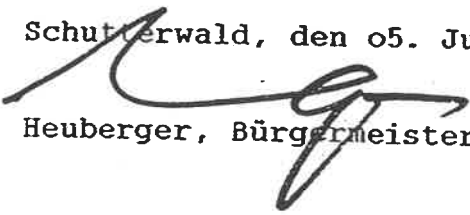
Sofern noch Mittel für Erschließungsmaßnahmen geringeren Umfangs erforderlich werden, können diese aus dem lau-

4

fenden Haushalt 1991 entnommen bzw. im Haushalt 1992 bereit-
gestellt werden.

8. Die Begründung zum Bebauungsplan "Freizeitzentrum Schutter-
wald" vom 06. September 1982 wird durch die Bebauungsplan-
änderungen 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

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 Kiesabaugebietes 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 Badeseufers 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 Ruhezonen 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.

9

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 ausgeglichene 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 bepflanzte 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 landwirtschaftsgerecht 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 miteingepflanzt.

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.

1

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.

VII. STÄDTEBAULICHE DATEN

1. a) Flächenermittlung Wohngebiete / Mischgebiete

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

b) Hauseinheiten / 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 Bruttobaufläche / ohne vorh. Nettobaufläche

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

f) Einwohner pro ha Nettobaufläche / 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	Bruttobaufläche	ca.	4,10	ha
a 3	Nettobaufläche	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.	71.50	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

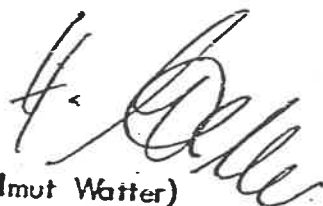
6. September 1982

PLANVERFASSER

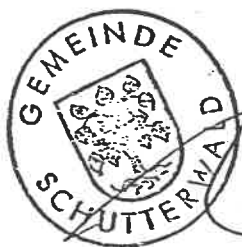
AUFTRAGGEBER

BÜRO H. WATTER
Landschafts- und Grünplanung
Weißenburgstr. 6
7530 Pforzheim

GEMEINDE SCHUTTERWALD



(Helmut Watter)
Freier Landschaftsarchitekt BDLA



(Bürgermeister Heuberger)

B) Freizeitbereich

	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			55.000,--
Gesamterschließungskosten / Freizeitbereich			<u><u>3.600.000,--</u></u>

6. September 1982

PLANVERFASSER

BÜRO H. WATTER

Landschafts- und Grünplanung

Weißenburgstr. 6

7530 Pforzheim

(Helmut Watter)

Freier Landschaftsarchitekt BDLA

AUFTRAGGEBER

GEMEINDE SCHUTTERWALD



(Bürgermeister Heuberger)

Zugehörig zur Satzung vom

30. Juni 93

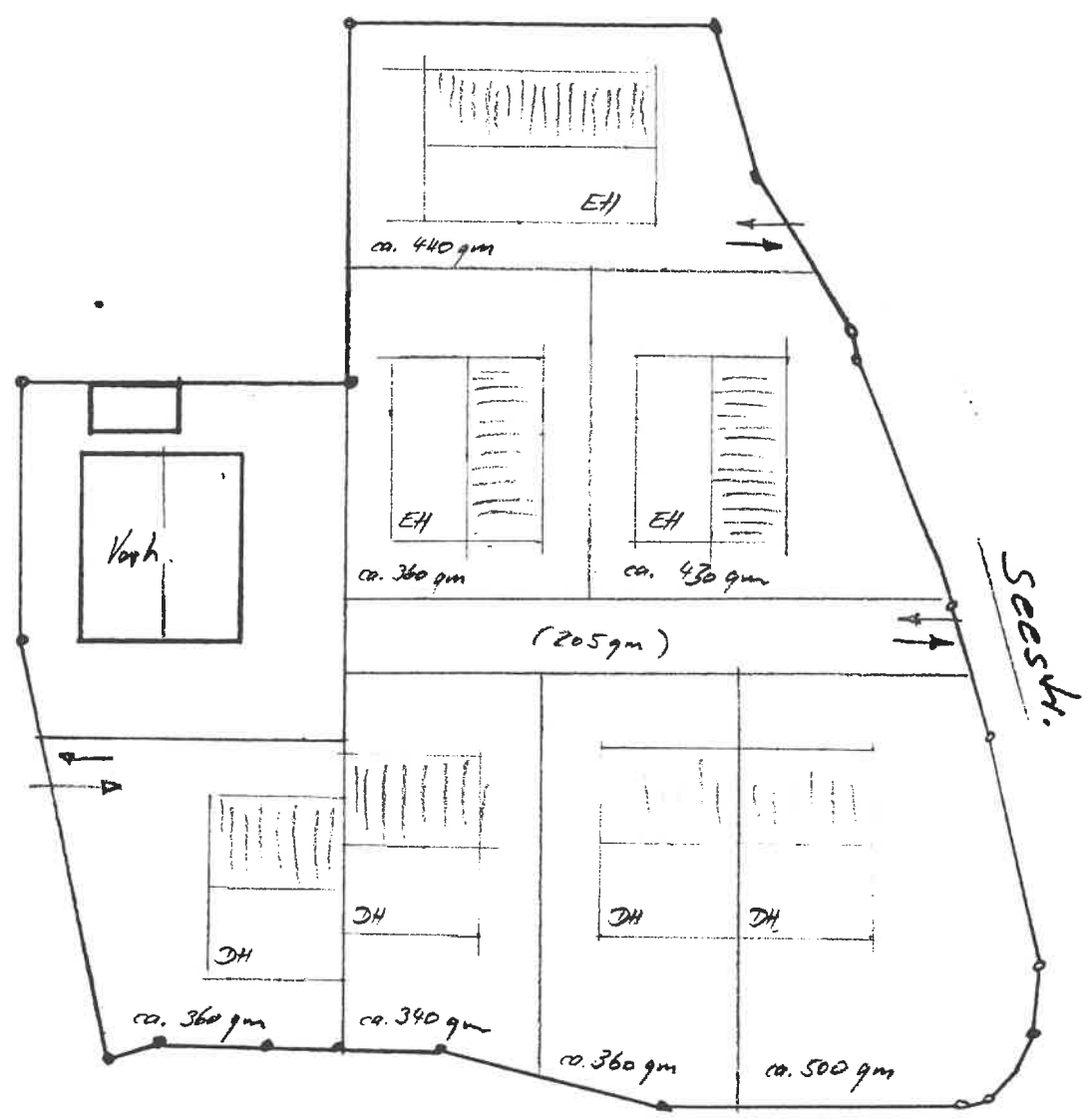
Offenburg, den 02. AUG. 1993
Landratsamt Ortenaukreis



h

Logeplan M-1.500

25. 2. 97
Sep
+ Ba. 2



Bahnhofstr.

Hermann Uhl
Kies - Transportbeton - Betonerzeugnisse
77744 Schutterwald
Telefon 07 81 / 5 08-0