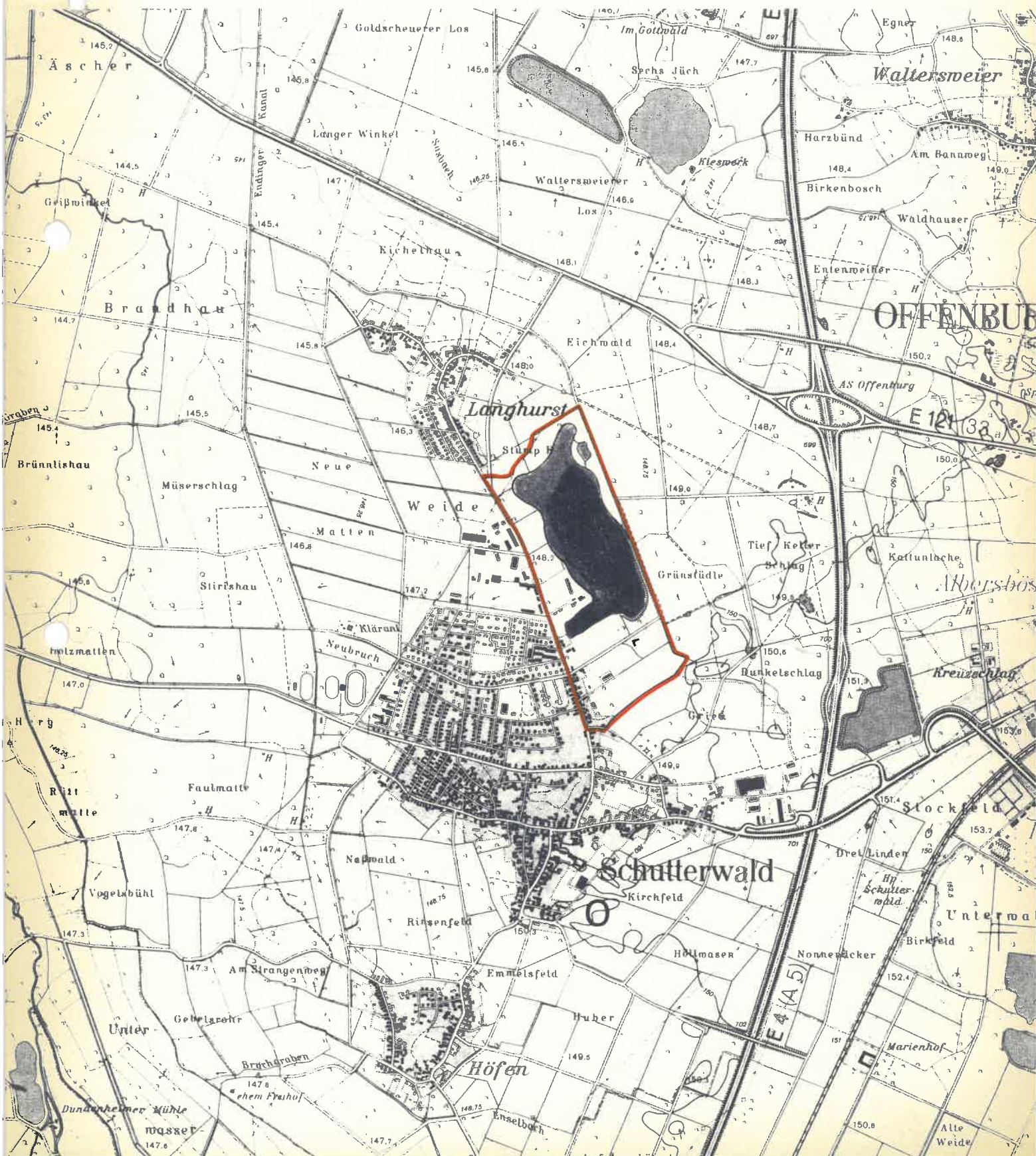


GEMEINDE SCHUTTERWALD

B E B A U U N G S P L A N

F R E I Z E I T Z E N T R U M

Ü B E R S I C H T M. 1 : 2 5 0 0 0



I N H A L T :

Satzung der Gemeinde Schutterwald über den Bebauungsplan "Freizeitzentrum Schutterwald"	Blatt 1 + 2
Begründung zum Bebauungsplan "Freizeitzentrum Schutterwald"	Blatt 1 - 14
Kostenermittlung Erschließungsanlagen Bebauungsplan "Freizeitzentrum Schutterwald"	Blatt 1 - 2
Rechtliche Grundlagen, Hinweise, Nachrichtliche Übernahmen zum Bebauungsplan "Freizeitzentrum Schutterwald"	Blatt 1 - 5

S a t z u n g

der Gemeinde Schutterwald

über den Bebauungsplan "Freizeitzentrum Schutterwald"

Aufgrund des § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256), geändert durch Gesetz vom 03. Dezember 1976 (BGBl. I S. 3281) und durch Gesetz vom 06. Juli 1979 (BGBl. I S. 949), §§ 73 Abs. 1, 74 Abs. 1 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg - LBO - i.d.F. vom 28. November 1983 (GBl. S. 770, ber. 1984 S. 519) i.V. mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg, i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. Oktober 1983 (GBl. S. 229), hat der Gemeinderat am 24. September 1984 den Bebauungsplan "Freizeitzentrum Schutterwald" als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Übersichtsplan M 1 : 25 000
2. Zeichnerischer Teil M 1 : 1 000 i.d.F. vom 06. Sept. 1982 mit Ergänzung vom 24.7.1984
3. Bauvorschriften i.d.F. vom 15. Mai 1984

Beigefügte Bestandteile sind:

1. Begründung i.d.F. vom 06. Sept. 1982

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 74 LBO verhält sich, wer dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Schutterwald, den 24. September 1984



Bebauungsplan genehmigt
Änderungsplan
gemäß § 11 BBauG in Verbindung mit
§ 1 der 2. DVO der Landesregierung

Offenburg, den 19. DEZ. 1984



LANDRATSAMT
ORTENAUKREIS
- Baurechtsbehörde -

Der vorgenannte Bebauungsplan wurde am 19.12.1984
vom Landratsamt Ortenaukreis
genehmigt.

Die Genehmigung wurde am 21.12.84 durch Anschlag an der
Rathausstafel und Veröffentlichung im Amtsblatt der Gemeinde
öffentlich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit am 21.12.84 in Kraft getreten.

Schutterwald, den 21.12.1984

A handwritten signature in dark ink, appearing to be a stylized name, possibly 'K. G.', written over a horizontal line.

BEGRÜNDUNG

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, Köske, 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 beeinflussten 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 beidseitig 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 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.

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 bepflanz 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 gliedert 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.

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

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. VERKEHRSERSCHLIESSUNG

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 anschnitten. 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	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) Hauseinheiten / neu ausgewiesene

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

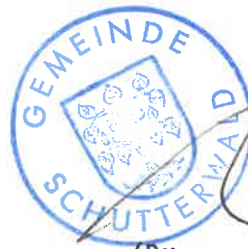
BÜRO H. WATTER
Landschafts- und Grünplanung

GEMEINDE SCHUTTERWALD

Weißenburgstr. 6
7530 Pforzheim



(Helmut Watter)
Freier Landschaftsarchitekt BDLA



(Bürgermeister Heuberger)

Behauungsplan genehmigt

~~Änderungsplan~~
gemäß § 11 BBauG in Verbindung mit
§ 1 der 2. DVO der Landesregierung

Offenburg, den 19. DEZ. 1984



LANDRATSAMT
ORTENAUKREIS
- Bauaufsichtsamt -

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'H. ...', written over the official stamp.

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

	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

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

(Helmut Watter)
Freier Landschaftsarchitekt BDLA

AUFTRAGGEBER

GEMEINDE SCHUTTERWALD



(Bürgermeister Heuberger)

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

A) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

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) 1 BauNVO).

Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

- a) Sondergebiet Freibad
- b) Sondergebiet Narrenzunft
- c) Sondergebiet Gemeinschaftseinrichtungen für Freizeit- und Erholung (Gemeinschaftshaus, Bootsclub, Fischerhütte, Umkleiden, WC)
(§ 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 Kleintierzuchtanlage, der Schießsportanlage, 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.

Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) 15 BBauG)

- 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 BBauG)

- 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.
- 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 BBauG)

- 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, Fischweiherr und Uferzonen sind gemäß dem vorliegenden Rekultivierungsplan in den Landschaftsraum einzufügen.

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

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 BBauG und § 9 (1) 21 BBauG) (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 BBauG)

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 BBauG)

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 BBauG).

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.

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 landschaftlichen Gegebenheiten abzustimmen.

2. Höchstgrenze von Gebäudehöhen (§ 73 (1) 7 LBO)

- a) Innerhalb der Baugrenzen: s. Einschrieb

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 bepflanzender 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 15.9.1977 (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. Wehrbereichsverwaltung V:

Die Bestimmungen der §§ 12 ff. Luft VG. sind einzuhalten.

Mit Belästigungen durch Flugbetrieb ist zu rechnen.

Zustimmungspflichtige Bauvorhaben sind der Wehrbereichsverwaltung V - militärische Luftfahrtbehörde - vorzulegen.

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

3. Wasserwirtschaftsamt:

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


Außerdem ist damit zu rechnen, daß tiefliegende Bauteile den Grundwasserbereich berühren.

Diese Bauteile sind nach den Regeln der Baukunst wasserdicht auszubilden.

15. Mai 1984

PLANVERFASSER

Büro H. Watter
Landschafts- u. Grünplanung
Weißenburgstr. 6
7530 Pforzheim


(Helmut Watter)
Freier Landschaftsarchitekt
BDLA

AUFTRAGGEBER

Gemeinde Schutterwald




(Bürgermeister Heuberger)

Bebauungsplan genehmigt
~~Anderungsplan~~
gemäß § 11 BBauG in Verbindung mit
§ 1 der 2. DVO der Landesregierung

Offenburg, den 13. DEZ. 1984



LANDRATSAMT
ORTENAU-KREIS
- Baurechtsbehörde -

Bebauungsplan genehmigt
~~Anderungsplan~~
gemäß § 11 BBauG in Verbindung mit
§ 1 der 2. DVO der Landesregierung

Offenburg, den 19. DEZ. 1984



LANDRATSAMT
ORTENAU-KREIS
- Baurechtsbehörde -

[Handwritten signature]