

AUSLEGUNGSEXEMPLAR

TEXTTEIL

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN

„Friedenstraße - Ost“

**OFFENLEGUNG
VOM 08.02. BIS 10.03.1999**

angeschlagen: 05.02. 1999
abgenommen: 11.03. 1999 R⁰¹

BEGRÜNDUNG

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Friedenstraße-Ost“

1. Gründe für die Änderung des Bebauungsplanes

- 1.1 Der Bebauungsplan „Friedenstraße-Ost“ - rechtskräftig seit dem 13. Jan. 1995 - weist im Anschluß an das Kindergartenareal St. Jakob einen öffentlichen Spielplatz in einer Größe von ca. 10 ar Fläche aus.

Im Frühjahr 1997 hat die Gemeinde Schutterwald einen Teil dieses Grundstücks in einer Größe von rd. 4 ar als öffentlichen Spielplatz ausgebaut. Dieser Spielplatz steht vorwiegend den Bewohnern des Baugebietes Friedenstr.-Ost zur Verfügung und kann auch durch den östlich angrenzenden Kindergarten in Kooperation genutzt werden. Um die Restfläche des ursprünglichen Gesamtareals in einer Größe von ca. 6 ar einer sinnvollen Nutzung zuzuführen, beschloß der Gemeinderat, den rechtskräftigen Bebauungsplan „Friedenstr.-Ost“ zu ändern und diese Restfläche als Baufläche auszuweisen.

Das gebildete Grundstück Lgb.-Nr. 8254/1 wurde inzwischen einer Familie mit einem behinderten Kind zugesprochen, die umgehend ein behindertengerechtes Einfamilienhaus errichten wird.

- 1.2 In Verbindung mit der Baulandumlegung sind zum Ausgleich von Zuteilungsansprüchen verhältnismäßig große Baugrundstücke gebildet worden. Für diese Grundstücke ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Einzelhausbebauung festgesetzt. Mit dieser Bebauungsplanänderung soll die Bebaubarkeit der Grundstücke erweitert und die Festsetzung von „Nur Einzelhaus zulässig“ in „Einzel- u. Doppelhaus zulässig“ geändert werden. Es würde somit den Grundstückseigentümern ermöglicht, ihre Grundstücke im Bedarfsfalle (bei Teilung oder Verkauf) besser ausnutzen zu können.

Die erweiterte Festsetzung ED/Einzel- u. Doppelhäuser zulässig erfaßt die Grundstücke nördlich u. südlich des Jakobusweges mit den Grundstück Lgb.-Nr. 8264, 8240, 8241, 253/3, 8239, 8244, 8245, 8246, 8247, 8248, 8249, 8261, 8262, 8263 u. 8255.

2. Inhalt der Bebauungsplanänderung

- 2.1 Plangebiet
Die Plangebietsgrenze bleibt durch die Bebauungsplanänderung unberührt.
- 2.2 Die für den öffentlichen Spielplatz nicht benötigte Restfläche (Grundstück Lgb.-Nr. 8254/1) wird als Baufläche für Einzelhausbebauung ausgewiesen.

- 2.3 Im Planabschnitt Jakobusweg, Hurststr., Friedenstr. wird die bisherige Festsetzung „E-nur Einzelhaus zulässig“ geändert u. durch die Festsetzung „ED-nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig“ ersetzt.

Die Festsetzung ED umfaßt die unter Ziffer 1.2 benannten Grundstücke. Die mit dieser Änderung mögliche Verdichtung des Baugebietes führt zu einer besseren Ausnutzung der Grundstücke u. somit auch zu sparsamerem Umgang mit dem Boden. Eine negative Beeinträchtigung der Anforderungen an gesundes Wohnen ist nicht zu befürchten.

- 2.4 Festsetzungen für das Grundstück Lgb.-Nr. 8254/1

2.4.1 Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird WA - Allgemeines Wohngebiet in Anlehnung an die angrenzende Bebauung.

2.4.2 Maß der baulichen Nutzung

GRZ - Grundflächenzahl	0,4
GFZ - Geschoßflächenzahl	0,75

Die GRZ. wird analog zur übrigen baulichen Nutzung festgesetzt.

Die GFZ. wird gegenüber der übrigen Bebauung erhöht, weil das geplante behindertengerechte Bauen den Einbau einer Aufzugsanlage, zusätzliche Räume und erweiterten Dachausbau erfordert.

Geschoßzahl: (I + DG.)

Die Geschoßzahl wird analog zu den übrigen Bauflächen im Baugebiet festgesetzt auf ein Vollgeschoß mit ausbaufähigem Dachgeschoß, wobei das ausgebaut DG. im Sinne der BauNVO. i.d.F. vom 23.01.90 als Vollgeschoß zählt.

Dachneigung: 35 - 45 °

Die Dachneigung ist aus der bisherigen Festsetzung der umgebenden Bebauung abgeleitet.

Dachform/Firstrichtung SD

Als Dachform wird - wie im übrigen Baugebiet - Satteldach festgesetzt, die Firstrichtung bleibt offen.

Bauweise: - offen - (o)

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichn. Teil zum Bebauungsplan festgesetzt. Im Hinblick auf das verhältnismäßig schmale Baugrundstück wird der seitliche Grenzabstand in Übereinstimmung zur LBO mit 2,50 m ausgewiesen.

Stellplatz, Garagen - Ga.

Für Stellplatz u. Garagen gilt die bisherige Festsetzung gem. Ziffer 4 der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen im Textteil zum Bebauungsplan.

Örtliche Verkehrsflächen

Grundstück Lgb.-Nr. 8254/1 ist über den vorhandenen Stichweg in Verlängerung des Jakobusweges erschlossen.

2.4.3 Festsetzungen für die Grundstücke mit den Lgb.-Nr. nach Ziffer 1.2

Für diese Grundstücke wird die bisherige Festsetzung E - nur Einzelhäuser zulässig erweitert u. durch die Festsetzung ED - Einzel- u. Doppelhäuser zulässig ersetzt, um eine bessere Ausnutzung des Bodens bzw. der Grundstücke zu ermöglichen.

3. Andere Planungen - vorhandener Bebauungsplan -

Durch die Ausweisung einer zusätzlichen Baufläche für eine Einzelhausbebauung werden andere Planungen nicht tangiert. Die Träger öffentlicher Belange werden im Rahmen der Entwurfsoffenlegung über die Bebauungsplanänderung unterrichtet.

4. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Die Bebauungsplanänderung bewirkt keine Veränderung der Plangebietsgrenze, der Bebauungsplan „Friedenstraße-Ost“ bleibt somit i.d.F. vom 07. Sept. 1994 in seinen Umfangsgrenzen unverändert.

5. Umweltverträglichkeit

Belange des Umweltschutzes werden durch die Bebauungsplanänderung nicht berührt.

6. Erschließung/Ver- u. Entsorgung

Die Bebauungsplanänderung wirkt sich nicht auf die Erschließung aus, weil das betreffende Grundstück bereits mit den gesamten Erschließungsanlagen ausgestattet ist.

7. Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

Die Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan bleiben unverändert.

8. Zeichnerischer Teil zum Bebauungsplan

Der zeichnerische Teil zum Bebauungsplan „Friedenstr.-Ost“ i.d.F. vom 07. September 1994 wird für den Bereich südlich des Jakobusweges durch ein Deckblatt i.d.F. vom 27. Januar 1999 ergänzt.

9. Hinweise/Bestandteile des geänderten Bebauungsplanes

9.1 Diese Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Friedenstr.-Ost“ wird dem Bebauungsplan beigelegt ohne Bestandteil desselben zu werden.

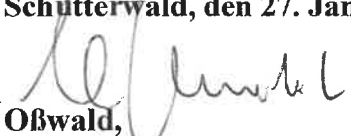
9.2 Bestandteile des Bebauungsplanes „Friedenstr.-Ost“ nach der 2. Änderung. Nach der 2. Änderung besteht der Bebauungsplan „Friedenstr.-Ost“ aus:

1. Übersichtsplan M 1:25000
2. Lageplan, zeichn. Teil i.d.F. vom 07. Sept. 1994
mit Deckblatt i.d.F. vom 27. Jan. 1999 M 1:1000
3. Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan
„Friedenstr.-Ost“ i.d.F. vom 07. Sept. 1994
4. Regelquerschnitt i.d.F. vom 09.02.1994

Dem geänderten Bebauungsplan beigelegt werden ohne Bestandteil desselben zu werden:

- Begründung i.d.F. vom 09.02./15.06.1994
- Begründung 1. Ergänzung i.d.F. vom 15.06.1994
- Begründung 2. Ergänzung i.d.F. vom 07.09.1994
- Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes
i.d.F. vom 27. Januar 1999.

Schutterwald, den 27. Januar 1999


Oßwald,
Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

"FRIEDENSTRASSE-OST" IN SCHUTTERWALD

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund des § 9 Abs. 1 - 3 Baugesetzbuch in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), in Verbindung mit den §§ 1 - 25 c der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127) werden folgende planungsrechtlichen Festsetzungen getroffen:

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO.
- 1.2 Anlagen nach
 - § 4 Abs. 2
 - § 4 Abs. 3, Ziffer 1, 2 u. 3 sind gem. § 1 BauNVO zulässig.
- 1.3 Folgende Anlagen und Einrichtungen sind in Anwendung von § 1 Abs. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässig:
 - Anlagen gem. § 13 BauNVO.
"Gebäude und Räume für freie Berufe"
- 1.4 Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig
 - Anlagen nach § 4 Abs. 3, Ziffer 4 u. 5 BauNVO.
- 1.5 Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO.
- 1.6 Anlagen nach
 - § 6 Abs. 2, Ziffer 1 - 5.
- 1.7 Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig
 - Anlagen nach § 6 Abs. 2, Ziffer 6 und 7.
- 1.8 Neben- u. Versorgungsanlagen
 - gem. § 14 Abs. 1 u. 2 BauNVO sind in vollem Umfang im gesamten Plangebiet zulässig.
 - ausgeschlossen und somit nicht zulässig gem. § 14 Abs. 1, 3. Satz BauNVO sind:
 - Anschlagssäulen und Werbetafeln außerhalb der Stätte der Leistung.
 - private Benzin Zapfstellen.
 - Warenautomaten.

1.9 Anzahl der Wohnungen in Gebäuden:

- § 9 (1) 6 BauGB -

Je Einzelhaus und Doppelhaushälfte sind max. zulässig:

bei I + DG - max. 3 Wohnungen
bei II + DG - max. 4 Wohnungen

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß Einschrieb im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

- Grundflächenzahl (GRZ)
- Geschoßflächenzahl (GFZ)
- Zahl der Vollgeschosse (I, II)

Die Festsetzungen gelten als Höchstwerte.

3. Bauweise

Gemäß § 9 Abs. 1 BauGB, § 22 BauNVO entsprechend dem Einschrieb im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

E = nur Einzelhäuser
D = nur Doppelhäuser
ED = nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
O = offene Bauweise

4. Stellplätze und Garagen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO,
§ 4 Abs. 2 Bod.Sch.G.

4.1 Stellplätze und Garagen sind an den im Bebauungsplan vorgeschlagenen Standorten unter Einhaltung des erforderlichen Mindeststauraumes (5,0 m) zu errichten.

4.2 Abweichend von Ziffer 4.1 können Garagen und Stellplätze im Einvernehmen mit der Gemeinde und in Übereinstimmung mit den Bauvorschriften der LBO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

Eine Verschiebung der Garagenstandorte in den hinteren Grundstücksbereich ist unzulässig.

4.3 Für jede Wohneinheit sind auf dem Baugrundstück mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.

5. Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen

- § 9 Abs. 1 Nr. 25, § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB -

Pflanzgebot

Die im Bebauungsplan festgesetzten Einzelpflanzungen sind im öffentlichen Bereich mit großkronigen Laubbäumen zu bepflanzen.

Von den Standorten kann geringfügig abgewichen werden, wenn technische Gründe dies erfordern.

Pflanzbindung

Bestehende Bäume innerhalb des Bebauungsgebietes sind - soweit es die Bebauung ermöglicht - zu erhalten und zu pflegen.

Im Bereich der privaten Grünflächen/Streuobstwiesen müssen vorhandene Obstbäume erhalten bleiben.

Soweit Neuanpflanzungen erfolgen, dürfen nur einheimische, standortgerechte Sorten gepflanzt werden.

Bei Entfernung vorhandener Bestände infolge Überalterung oder krankheitsbedingt sind diese in gleicher Anzahl wieder zu ersetzen.

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 27. November 1983 werden folgende örtliche Bauvorschriften nach § 73 Abs. 1 und 2 LBO Bestandteil dieses Bebauungsplanes:

1. Wohngebäude

1.1 Dachform: - Satteldach, Neigung gem. Einschrieb im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

- Pultdächer im Bereich des Kindergartens (Grundstück Nr. 928), sowie an untergeordneten Nebengebäuden.

1.2 Dachaufbauten: - In Form von Schlep- oder Giebelgauben, Widerkehr (Zwerchgiebel) sind zulässig. Dachaufbauten dürfen den Hauptfirst nicht überragen und müssen sich gestalterisch in die Gesamtdachfläche einfügen. Für die Gestaltung gelten folgende Vorschriften:

1.2.1 Dachaufbauten und Zwerchgiebel sind so zu wählen und zu gestalten, daß sie mit der Art des Gebäudes nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Bauweise und der Bauteile miteinander übereinstimmen und nicht verunstaltend wirken.

1.2.2 Dachaufbauten sind grundsätzlich nur bei einer Hauptdachneigung von mindestens 30 Grad (Altgrad) zulässig.

1.2.3 Folgende Dachaufbauten sind entsprechend den beigefügten Systemskizzen grundsätzliche zulässig:

a) Giebelständige Gauben mit Sattel- u. Walmdach Sonderformen:

- Dreiecksgauben (nur bei Satteldach zulässig)
- Gauben mit einem Segmentbogendach

b) Zwerchgiebel

c) Schlep- u. Giebelgauben und deren abgewandelte Sonderformen wie Fledermaus- u. Ochsenaugengauben ab 35 Grad Dachneigung.

d) Allgemeine Bestimmungen:

- Die Gesamtlänge von Einzelgauben darf die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten.

- Vom Ortgang ist ein Mindestabstand von 2,50 m und zwischen den Gauben ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.
- Die Höhe der Gauben, vom Anschluß mit dem Hauptdach bis Oberkante Gesims gemessen, darf 1,25 m nicht überschreiten.
- Der Abstand zur Traufe muß mindestens 1,00 m betragen und ist an Dachschrägen zu messen.
- Die Gauben sind in Material und Farbe wie das Hauptdach oder in Blech (z.B. Kupfer) einzudecken.
- Wangen und Stirnflächen sind mit Holz oder einem sonstigen der Farbe der Dachdeckung angepaßten Material zu verkleiden (Kupfer).
- Im übrigen wird auf die beiliegende Skizze verwiesen.

1.2.4 Giebelständige Gauben

- Die giebelständigen Gauben einschließlich der Dreiecksgauben müssen mindestens die Dachneigung des Hauptdaches aufweisen.
- Die Firstlinie der giebelständigen Gauben muß senkrecht gemessen mindestens 1,00 m unter dem Hauptfirst liegen.

1.2.5 Zwerchgiebel

- Zwerchgiebel dürfen in ihrer Länge $1/3$ der Gebäudelänge nicht überschreiten.
- Der Anschnitt des Zwerchgiebeldaches mit dem Hauptdach muß senkrecht gemessen mindestens 1,00 m unter dem Hauptfirst liegen.
- Das Zwerchgiebeldach muß die Dachneigung wie das Hauptdach aufweisen und ist wie das Hauptdach einzudecken mit demselben Material und derselben Farbe.
- Im übrigen wird auf die beiliegende Systemskizze verwiesen.

1.2.6 Schleppgauben

- Die Schleppgauben und deren abgewandelte Sonderformen wie Fledermaus- und Ochsenaugengauben müssen eine Mindestdachneigung von 15 Grad aufweisen.
- Die Einzellänge von Schleppgauben darf die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten.

- Der Anschnitt des Schleppegaubendaches mit dem Hauptdach muß senkrecht gemessen mindestens 1,00 m unter dem Hauptfirst liegen.
- Im übrigen wird auf die beiliegende Systemskizze verwiesen.

1.3 Kniestock:

- Die Ausbildung eines Kniestockes ist unter Berücksichtigung der max. zulässigen Traufhöhe zulässig. (siehe Regelquerschnitt, Anlage 4).

1.4 Dachdeckung:

- Rottonige Ziegel oder Dachsteine sowie Glas und Blechdeckung.
- Zulässig sind auch Sonnenkollektoren und begrünte Dächer.
- Ausgeschlossen sind reflektierende Eindeckungen.
- Doppelhäuser, Hausgruppen, Anbauten etc. müssen hinsichtlich
 - Dachneigung
 - Dacheindeckung (Form, Farbe)
 - Fassadengestaltung

aufeinander abgestimmt sein.

Bei Doppelhäusern muß die Dachneigung, Eindeckung u. Firstrichtung einheitlich sein.

2. Garagen

- Garagen, untergeordnete Nebengebäude und sonstige bauliche Anlagen sind mit geneigten Dächern zu versehen. Untergeordnete Nebengebäude, Garagen und sonstige bauliche Anlagen können eine geringere Dachneigung (als das Hauptgebäude) aufweisen, die Dachneigung muß jedoch mindestens 15° betragen.

Dacheindeckungen an Garagen und Nebengebäuden gem. Ziffer 1.4.

Die Außenwände von Garagen und Nebengebäuden sind mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen.

Sofern Garagen benachbarter Grundstücke zu Doppel- oder Reihengaragen zusammengefaßt werden, sind diese einheitlich zu gestalten.

3. Einfriedigungen

3.1 Einfriedigungen entlang von öffentlichen Straßen und Plätzen bzw. bis zur vorderen Bauflicht.

Zulässig sind:

- Holzpfoften
- Maschendraht
- Holzlattenzäune
- Trockenmauern
- Sichtmauerwerk
- Heckenpflanzungen

3.2 Höhe der Einfriedigungen

- Die Höhe der Einfriedigungen darf bezogen auf die zugehörige Straßenachse max. 0,80 m betragen. Zu den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind ab der vorderen Bauflicht Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 2,0 m gestattet, geschlossene Mauern als Einfriedigung sind jedoch nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

3.3 Bei der Errichtung von Einfriedigungen ist das "Gesetz über das Nachbarrecht Baden-Württemberg" zu beachten.

4. Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

4.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Nutz- oder Ziergärten anzulegen und zu unterhalten. Für Anpflanzungen müssen vorwiegend einheimische, standortgerechte Laubgehölze verwendet werden.

4.2 Flächenbefestigungen (Versiegelungsgrad)

Um den Oberflächenwasserabfluß so gering wie möglich zu halten, ist ein Versiegelungsgrad von max. 50 % einzuhalten.

Die für eine Versiegelung vorgegebenen Flächen müssen in Verbindung mit dem Bauantrag in einem Lageplan M 1 : 500 dargestellt werden.

- § 9 (1) Nr. 24 BauGB -

Sofern der Versiegelungsgrad überschritten wird, müssen innerhalb des Grundstückes Vorkehrungen getroffen werden, um die Ableitung von Niederschlagswasser in die Mischwasserkanalisation zu verringern, z.B.

- durch Versickerung von Dachabwässern
- durch Anlegen einer Regenwasserzisterne und Verwendung des aufgefangenen Wassers zur Gartenbewässerung
- durch andere geeignete Maßnahmen.

5. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind zulässig:

- an der Stätte der Leistung
- entsprechend den Vorschriften der LBO.

III. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN

1. Bauhöhen

Die Wehrbereichsverwaltung V, Stuttgart, weist auf folgende Besonderheiten hin:

- 1.1 Das Bebauungsplangebiet berührt den Bauschutzbereich des Flugplatzes Lahr.
Die Bestimmungen des § 12 ff. LuftVG sind einzuhalten; zustimmungspflichtige Bauvorhaben sind der Wehrbereichsverwaltung V - militärische Luftfahrtbehörde - vorzulegen.
- 1.2 Die hier zulässige Bauhöhe ohne Zustimmung der militärischen Luftfahrtbehörde beträgt 80 m über Grund bzw. 234,80 müNN.

2. Bodendenkmale

Im Bereich des Bebauungsplanes ist mit der Auffindung von Bodendenkmalen zu rechnen. Die ausführenden Baufirmen sind bei Erschließungs- und Erdarbeiten auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSCHG "Zufällige Funde") aufmerksam zu machen.

Zuständig: Landesdenkmalschutz, Archäologische
Denkmalpflege, Marienstraße 10a
79098 Freiburg, Tel.: 0761/2052781

3. Bauen im Grundwasser/Altlasten

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

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

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

- 3.3 Wassergefährdende Stoffe

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

erbringen. Grundlage hierfür ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung - VAWS), sowie die technischen Regeln für brennbare Flüssigkeiten - TRbF).

3.4 Altlasten

Im Bereich des Planungsgebietes liegen nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlasten vor.

Werden bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer...) wahrgenommen, so ist umgehend die zuständige Untere Wasserbehörde oder das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Offenburg zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, sind zudem der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Schutterwald, den 07. Sept. 1994

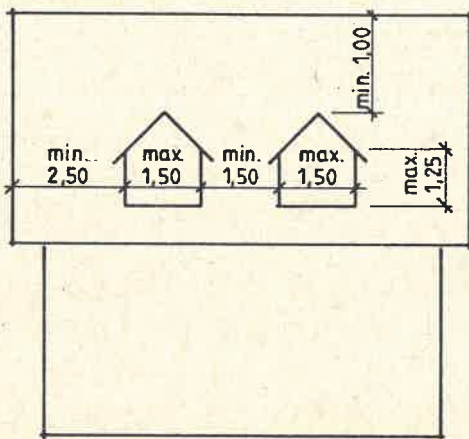
Heuberger, Bürgermeister



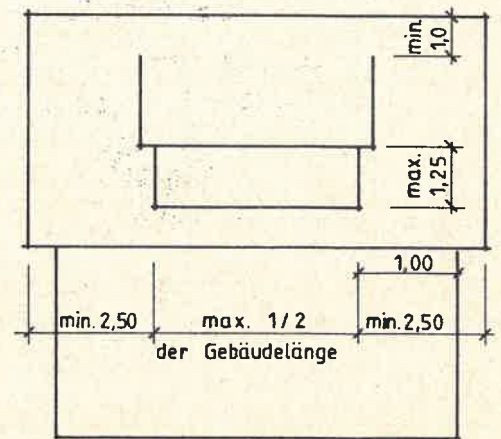
ANLAGE ZU ZIFF. 1.2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

SYSTEMSKIZZE ZUR GESTALTUNG VON DACHGAUBEN UND ZWERCHGIEBELN

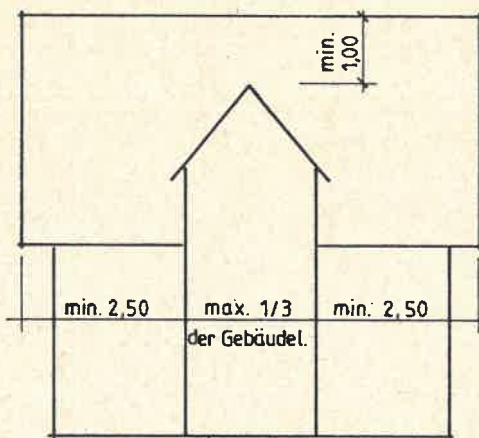
GIEBELSTÄNDIGE GAUBEN



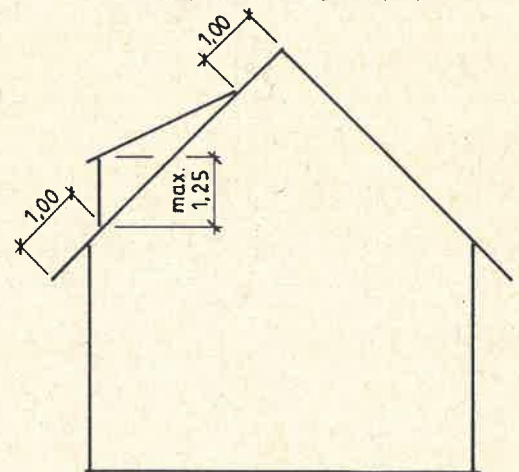
SCHLEPPGAUBEN



ZWERCHGIEBEL

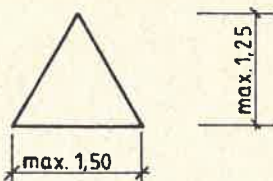


REGELQUERSCHNITT



SONDERFORMEN

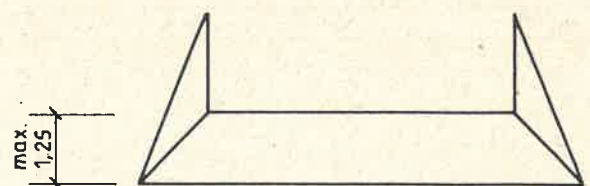
DREIECKSGAUBE



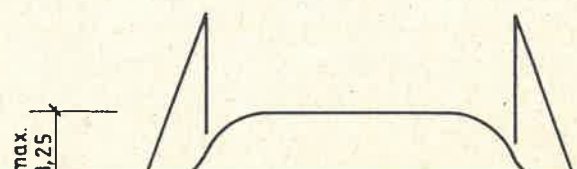
SEGMENTBOGENGAUBE



FLEDERMAUSGAUBE

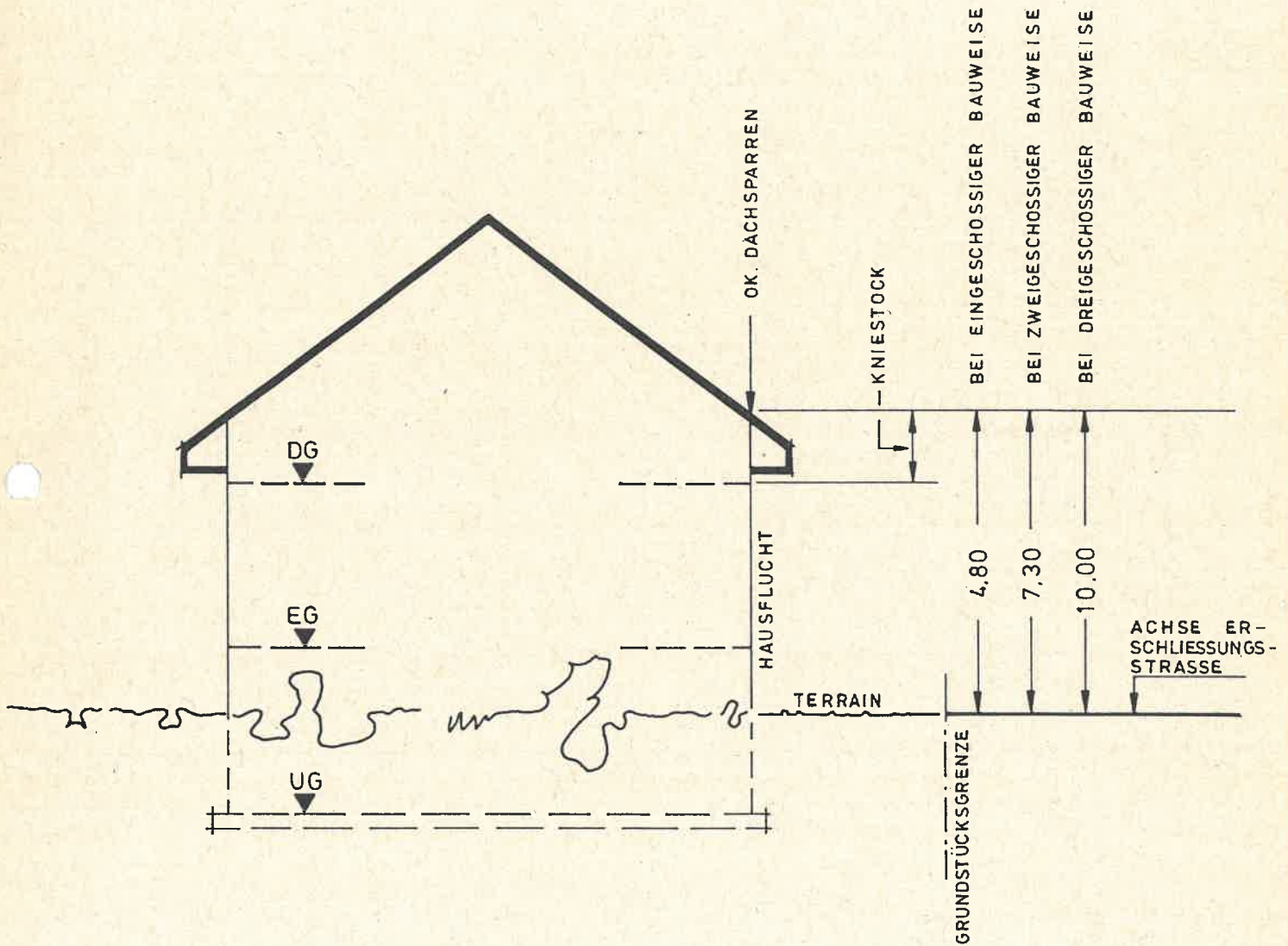


OCHSENAUGE



GEMEINDE SCHUTTERWALD
 BEBAUUNGSPLAN
 FRIEDENSTRASSE - OST
 REGELQUERSCHNITT

09. 02. 94



BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN "FRIEDENSTRASSE-OST"

IN SCHUTTERWALD

1. GELTUNGSBEREICH

Das Bebauungsplangebiet Friedenstraße-Ost liegt im Kernbereich von Schutterwald; es wird begrenzt:

- im Süden durch die Hauptstraße
- im Westen durch die Hurststraße
- im Norden durch die Hindenburgstraße
- im Osten durch die Bahnhofstraße

2. GRÜNDE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

2.1 Private/öffentliche Initiative

- Die Aufstellung des Bebauungsplanes geht gleichermaßen auf öffentliche wie auf private Initiativen zurück. Während von privater Seite der Wunsch geäußert wurde - insbesondere im Bereich der Grundstücke Lgb.-Nr. 903 und 899 - Bauland auszuweisen, war die Gemeinde gezwungen, für den inzwischen erweiterten Kindergarten auf Grundstück Lgb.-Nr. 929 eine neue Zufahrt zu schaffen, weil die bisherige Verkehrserschließung von der Bahnhofstraße aus unzureichend war und insbesondere die Stellplatzfrage nur in Verbindung mit einer neuen Zufahrt gelöst werden konnte. Bedingt durch die verhältnismäßig geringe Größe der Grundstücke Lgb.-Nr. 285/4 und 928 (Kindergartenareal) besteht außerdem die Notwendigkeit, eine weitere Fläche westlich des Kindergartens als Gemeinbedarfsfläche auszuweisen, um die derzeit zu kleinen Außenspielflächen nach Westen erweitern zu können.

2.2 Berücksichtigung von Belangen gem. § 1 (6) BauGB

- Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes hat die Gemeinde private und öffentliche Belange gegeneinander abgewogen. Private Belange wurden soweit als möglich berücksichtigt; im Falle - Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche im südlichen Bereich des Grundstückes Lgb.-Nr. 928/1-überwiegt das öffentliche Interesse, so daß die Anregung betroffener Grundstückseigentümer nicht berücksichtigt werden konnte.
(siehe auch Ziffer 11.2)

2.3 Entwicklungsplanung

- Für den Kernbereich des Hauptortes Schutterwald besteht seit 1987 eine Rahmenplanung, die für das Plangebiet eine teilweise Überbauung des Innenbereiches vorsieht. Die unbebauten Grundstücksbereiche der vorhandenen Bebauung entlang der Hauptstraße sind als zugehörige Nutzgärten zu den teilweise noch vorhandenen Wirtschaftshöfen angelegt und sollen als solche als private Grünflächen erhalten bleiben. In diesem Bereich hat sich im Laufe der Zeit auch ein beachtlicher Streuobstwiesenbestand entwickelt.

Die Nutzung als private Grünfläche entspricht auch dem Wunsch der Betroffenen gemäß Schreiben vom 15.4.1989 und 16.2.1991.

Mit der nur teilweisen Überbauung des inneren Bereiches (zwischen Frieden- u. Hauptstraße) sind die Zielsetzungen der Rahmenplanung und somit das Entwicklungsgesamtkonzept der Gemeinde gewahrt.

3. ANDERE PLANUNGEN

3.1 Vorhandener Bebauungsplan

- Für den Planabschnitt A-B-C-D-A besteht bereits ein Bebauungsplan "Die alte Hurst II", rechtskräftig seit 26.3.1982, der mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Friedenstraße-Ost in diesem Bereich in allen Teilen aufgehoben wird.

3.2 Flächennutzungsplan

- Der Bebauungsplan Friedenstraße-Ost wird aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Offenburg entwickelt, entsprechend sind im Plangebiet MI- bzw. WA-Flächen ausgewiesen.

Weitere Fachplanungen - wie Generalverkehrsplan und Verkehrskonzept der Gemeinde Schutterwald - sind von der Bebauungsplanaufstellung nicht berührt.

4. RECHTLICHE VORGABEN

Rechtliche Vorgaben sind zu beachten für die Bereiche:

- 4.1 Verkehrsrecht - im Bereich der Hindenburgstraße (OD K 533o) - werden für die Baugrundstücke in Planabschnitt A-D Grundstückszufahrten angelegt. Um die Anzahl der Zufahrten möglichst gering zu halten, sollen zwei Zufahrten jeweils zusammengefaßt und als eine (breitere) gemeinsame Zufahrt angelegt werden.

4.2 Wasserrecht

Belange des Wasserrechtes sind in Verbindung mit den mittleren und höchsten Grundwasserständen zu beachten. Die Sockelhöhe der Gebäude wird deshalb so festgesetzt, daß tiefliegende Bauteile das Grundwasser nicht berühren.

4.3 Landesbauordnung

Die Festsetzungen im zeichnerischen und im Textteil zum Bebauungsplan sind auf die Vorgaben der LBO abgestimmt.

5. PLANERISCHE GESTALTUNG

5.1 Orts- u. Landschaftsbild

- Durch die Ausweisung der privaten Grünflächen (Obstwiesen) wird das bisherige Landschaftsbild erhalten. Das neue Baugebiet bewirkt keine wesentliche Veränderung des Ortsbildes, weil der Planbereich durch die vorhandene Bebauung entlang der Hupterschließungsstraßen abgegrenzt ist.

5.2 Gestaltungsvorschriften des Bauordnungsrechtes

- Hierzu werden im Textteil zum Bebauungsplan Festsetzungen getroffen; die gewährleisten, daß sich die neue Bebauung in Höhenentwicklung, Dachform und Baugestalt der vorhandenen Bebauung angleicht.

6. Verkehrserschließung, Verkehrsflächen

6.1 Vorhandenes, geplantes Netz

- Der Innenbereich wird durch eine neu anzulegende Stichstraße - östlich von der Hurststraße abgehend - erschlossen. Diese Straße hat reine Erschließungsfunktion und wird als verkehrsberuhigter Bereich angelegt.

Die Anbindung des Kindergartens und des Altenheimes St. Jakob erfolgt über die Verlängerung der Friedenstraße und endet mit dem Wendehammer. In diesem Bereich sind für Besucher des Kindergartens und des Altenheimes Stellplätze (ruhender Verkehr) ausgewiesen.

Um fußläufige- und Radwegverbindungen zwischen Hurststraße/Kindergarten/Bahnhofstraße zu ermöglichen, soll die Stichstraße ab Hurststraße nach Osten bis zum Wendehammer Friedenstraße in Form eines Fuß-/Radweges weitergeführt werden.

Der Abschnitt Bahnhofstraße - Friedenstraße ist bereits vorhanden (Grundstück Lgb.-Nr. 285/3).

Soweit entlang der Hupterschließungsstraße (K 5330) neue Baugrundstücke entstehen, werden diese durch Anlegen von Grundstückszufahrten erschlossen. (Grundstück Lgb.-Nr. 917)

Im Rahmen der Gesamterschließung ist eine Umgestaltung der Hurststraße geplant. Es sollen in Absprache mit der Verkehrspolizei Offenburg auf der Ostseite ein ca. 2,0 m breiter Gehweg angelegt werden.

Auf der Straßenwestseite ist ein 2,0 m breiter Parkstreifen (ruhender Verkehr) einschließlich Begrünung, sowie ein auf 1 m verbreitetes Schrammbord geplant.

Die Fahrbahnbreite beträgt rd. 5,0 m.

(siehe Ausbauvorschlag-zeichnerischer Teil zum Bebauungsplan)

6.2 Stellplätze, Garagen, Grundstückszufahrten

- Entlang der Westseite - Hurststraße werden unter Berücksichtigung der Grundstückszufahrten Stellplätze für den ruhenden Verkehr angelegt, der vorhandene Gehweg entfällt und wird durch einen auf 1 m verbreiteten Schrammbord ersetzt; für Fußgänger steht der Gehweg auf der Ostseite zur Verfügung.
- Die erforderlichen Stellplätze für den Postbetrieb (nicht für die Postkunden) wird der Eigentümer des Grundstückes Lgb.-Nr. 253/3 auf seinem Grundstück herstellen. Für die Postkunden stehen die geplanten Stellplätze in der Hurststraße (Westseite) zur Verfügung. Eine Zufahrt zu Grundstück Lgb.-Nr. 253/3 (Poststelle) über die Erschließungsstraße (Jakobusweg) ist nicht geplant. Weitere öffentliche Stellplätze sind geplant im Jakobusweg und im Bereich des Wendehammers - verlängerte Friedenstraße (Besucher des Kindergartens und des Altenheimes).

Private Stellplätze und Garagen sind innerhalb der Baugrundstücke anzulegen. Um den Versiegelungsgrad des Baugebietes möglichst gering zu halten, müssen Stellplätze und Garagen unter Einhaltung des Stauraumes im Anschluß an die jeweilige Erschließungsstraße angelegt werden.

7. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

7.1 Zuordnung der Baugebiete

- In Anlehnung an die Vorgaben des Flächennutzungsplanes wurde für die Bebauung nördlich der Hauptstraße MI-Gebiet festgesetzt. In diesem Bereich liegen neben ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesen verschiedene Einzelhandelsgeschäfte, eine Bank sowie Nebenerwerbslandwirte. Die Gemengelage entspricht somit einem Mischgebiet. Für die gesamte übrige Bebauung ist allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die auf Grundstück Lgb.-Nr. 936/7 (Hindenburgstraße) inzwischen stillgelegte Tankstelle wird nach Aussage des Grundstückseigentümers beseitigt und durch Wohngebäude ersetzt.

8. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der vorhandenen Bebauung, um den Charakter des Baugebietes zu erhalten (offene Bauweise, Einhaltung seitlicher Grenzabstände, keine verdichtete Bebauung).

Eine Überschreitung der Höchstzahlen nach § 17 (1) BauNVO ist nicht geplant.

9. BESONDERE REGELUNGEN FÜR DIE BAUGEBIETE

9.1 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

- Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den einzelnen Wohngebäuden ist auf max. 2 bzw. 3 Wohnungen begrenzt, weil eine verdichtete Bebauung dem Charakter des Baugebietes im allgemeinen widerspricht und die Ausweisung von Flächen für den ruhenden Verkehr auf den verhältnismäßig kleinen Baugrundstücken ohne Beeinträchtigung der Wohnbedürfnisse nicht möglich ist.

9.2 Stellplätze/Garagen

- Stellplätze u. Garagen können auch in den Untergeschossen der Gebäude ausgewiesen werden.

9.3 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen

- sind auch im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit die Nebenanlagen dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke und seiner Eigenart nicht widersprechen.

9.4 Überbaubare Grundstücksflächen

- Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes bestimmt. Für die Grundstücke (Lgb.-Nr. 247 u. 248 (Kulturdenkmale) sind in Anlehnung an die Empfehlung des Landesdenkmalamtes keine Baugrenzen festgesetzt. Außerdem wird die Zahl auf I + DG. beschränkt. Die Festsetzung I + DG. sowie fehlende Baugrenzen betrifft neben den Grundstücke 247 und 248 auch die Grundstücke Lgb.-Nr. 245, 246 und 254/1, weil in diesem Bereich bauliche Aktivitäten aufgrund der geringen Grundstücksgrößen ohnehin kaum noch möglich sind.

10. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

10.1 Schutzflächen

- In den Einmündungsbereichen der Erschließungsstraßen sind gem. Planeintrag die Flächen für die Sichtdreiecke von jeglicher Bepflanzung über 80 cm Höhe freizuhalten.

10.2 Versorgungsflächen

- Auf Grundstück Lgb.-Nr. 253/4 (Einmündungsbereich Stichstraße/Hurststraße) ist bereits eine Trafostation zur Versorgung des Baugebietes errichtet. Diese Versorgungsfläche bleibt in Verbindung mit der Bebauungsplanaufstellung unverändert erhalten.

11. GRÜNFLÄCHEN

11.1 Öffentliche Grünflächen

- Öffentliche Grünflächen sind ausgewiesen im Bereich der Bahnhofstraße (Ehrenfriedhof und vor dem Altenheim St. Jakob) als Verbesserung der Wohnqualität des Altenheimes und zum Kurzaufenthalt von Heimbewohnern.

Im weiteren entlang der Hindenburgstraße als Straßenbegleitgrün bzw. in Erhaltung eines vorhandenen Baumbestandes und Grünzuges entlang der OD der K 533o.

11.2 Gemeinbedarfsfläche

- Der südliche Bereich des Grundstückes Lgb.-Nr. 928/1 ist als direkt dem Kindergartenbereich vorgelagerte Fläche als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. Diese Fläche wird zur Erweiterung der Außenspielflächen des bestehenden Kindergartens dringend benötigt; die Gemeinbedarfsfläche ist nicht überbaubare Grundstücksfläche und nur für den Außenbereich des Kindergartens zur Nutzung geplant.

Obwohl dem derzeitigen Grundstückseigentümer die Notwendigkeit des Gemeinbedarfes (Außenspielfläche für den Kindergarten) dargelegt wurde, war dieser bisher nicht bereit, der geplanten künftigen Nutzung zuzustimmen.

Im Rahmen der Umlegung wird die Gemeinde gleichwertiges Ersatzgelände für die beanspruchte Gemeinbedarfsfläche innerhalb des Bebauungsplangebietes Friedenstraße-Ost oder in einem anderen Neubaugebiet bereitstellen, so daß der derzeitige Eigentümer angemessen entschädigt wird.

11.3 Private Grünfläche

- Im Innenbereich des Plangebietes liegt eine größere zusammenhängende private Grünfläche. Es handelt sich hierbei um die un bebauten rückwärtig liegenden Grundstücksbereiche der Bebauung entlang der Hauptstraße.

In Übereinstimmung mit der Rahmenplanung der Gemeinde und auf ausdrücklichen Wunsch der Grundstückseigentümer sollen diese Flächen von der Bebauung freigehalten und als Obstwiesen erhalten bzw. weiterentwickelt werden. Der Zugang zu diesen Flächen führt über ein bestehendes Wegerecht (von der Hurststraße aus) bis einschl. Grundstück Lgb.-Nr. 273. Die Grundstücke Nr. 274, 277, 278 und 283 sind von der Hauptstraße aus erschlossen.

Für den östlichen Bereich des Grundstückes Lgb.-Nr. 927/1 ist ebenfalls eine private Grünfläche ausgewiesen, die Verbindung zu den Grünflächen auf Grundstück Nr. 274/277 ist über den öffentlichen Kinderspielplatz gegeben.

Die Festsetzung der Grünfläche auf Grundstück Nr. 927/1 erfolgte in dieser Form, nachdem der Eigentümer des Grundstückes Lgb.-Nr. 927/1 die Forderung erhob, sein Grundstück nicht in den Bebauungsplan einzubeziehen, was aufgrund der zentralen Lage unmöglich ist. Als zumutbare Lösung wurde der westliche Bereich des Grundstückes Lgb.-Nr. 927/1 als überbaubare Fläche ausgewiesen.

12. EINRICHTUNGEN DER INFRASTRUKTUR

12.1 Kindergärten

- Durch den Erweiterungsbau des Kindergartens St. Jakob auf Grundstück Lgb.-Nr. 928 im Jahre 1992, stehen in unmittelbarer Nachbarschaft ausreichend Kindergartenplätze zur Verfügung.

12.2 Schulen

- Die zu erwartenden schulpflichtigen Kinder können in der Grund- u. Hauptschule Schutterwald untergebracht werden. Die Entfernung beträgt ca. 500 m.

12.3 Sport, Spielplätze, Alteneinrichtungen

- Für sportliche Betätigungen stehen gemeindeeigene und private Einrichtungen für nahezu alle Sportarten zur Verfügung. Alteneinrichtungen sind in begrenztem Rahmen im naheliegenden Altenheim St. Jakob vorhanden.

In Anlehnung an die Anregungen und Bedenken des Staatl. Gesundheitsamtes Offenburg, ist im östl. Grundstücksbereich des Grundstücks Lgb.-Nr. 273 ein Kinderspielplatz ausgewiesen.

Dieser öffentl. Kinderspielplatz soll einerseits den Bedarf innerhalb des Plangebietes decken und andererseits auch als Ersatz für den fehlenden Spielplatz im Baugebiet Kirchfeld-Nord dienen.

Nach der derzeitigen Planung der Gemeinde soll der Fuß/Radweg - Bahnhofstraße in südlicher Richtung in das Baugebiet Kirchfeld-Nord hineingeführt werden, wobei die Kreuzung Bahnhof-/Hauptstraße als "signalisierter Knoten" geplant ist; so daß für Kinder eine gefahrlose Überquerung der Hauptstraße und somit auch der Zugang zum Spielplatz im Baugebiet Friedenstraße-Ost möglich ist.

12.4 Nahverkehr

- Anschluß an den Nahverkehr besteht in der Bahnhofstraße - Entfernung ca. 170 m - und an zwei Haltestellen in der Hindenburgstraße - Entfernung ca. 400 m.

13. Umweltschutz

- Die geplante neue Erschließungsstraße - Jakobusweg - wird als verkehrsberuhigter Bereich ausgebildet; alle übrigen Erschließungsstraßen (Ausnahme Hindenburgstraße) liegen im "Zone - 30" Gebiet, so daß der Verkehrslärm auf ein Minimum reduziert ist.

Die Erschließung des Innenbereiches über Stichstraßen verhindert außerdem Durchgangsverkehr.

14. Ver- UND ENTSORGUNG

14.1 Wasser, Strom

- Die Wasser- u. Stromversorgung ist durch die ausreichend bemessenen Ortsnetze gewährleistet.

14.2 Entwässerung

- Das neue Baugebiet ist im Generalentwässerungsplan der Gemeinde Schutterwald enthalten. Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem, die Abwasserreinigung erfolgt in der Verbandskläranlage des Abwasserverbandes Neu-ried-Schutterwald.
Um die zu entsorgenden Wassermengen soweit als möglich zu minimieren sind im Plangebiet folgende Maßnahmen vorgeschlagen bzw. im Textteil zum Bebauungsplan näher geregelt.
 - a) Garagen sind in Straßennähe anzuordnen, um die Zufahrt möglichst gering zu halten.
 - b) Stellplätze und Hofflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.
 - c) Niederschlagswasser ist über Versickerung dem Grundwasser zuzuleiten bzw. zur Gartenbewässerung zu verwenden.
 - d) Die versiegelte Fläche des Baugrundstückes wird über eine Versiegelungszahl geregelt.

14.3 Deckung des täglichen Bedarfes

- Der tägliche Bedarf kann im nahegelegenen Edeka-Markt, Entfernung ca. 350 m, gedeckt werden.

14.4 Müllentsorgung

- Diese erfolgt über die öffentliche Müllabfuhr.

15. MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES; KOSTEN; FINANZIERUNG

15.1 Grunderwerb

- Soweit Grund und Boden für die Herstellung der Erschließungsanlagen erforderlich ist, wird sich die Gemeinde diese Flächen über die Baulandumlegung sichern.

Die Übereignung der Gemeinbedarfsfläche an die Gemeinde wird durch Zuteilung von erschlossenem Bauland innerhalb des Plangebietes oder in einem anderen Baugebiet abgegolten.

15.2 Erschließungseinrichtungen

- Nach Genehmigung des Bebauungsplanes wird die Gemeinde die erforderliche Erschließungseinrichtungen (Ver- u. Entsorgung sowie Baustraßen) herstellen lassen.

15.3 Kosten, Finanzierung	
- Mischwasserkanalisation	190.000,-- DM
- Straßenbau (ohne Umgestaltung Hurststraße)	310.000,-- DM
- Wasserversorgung	80.000,-- DM
- Stromversorgung, Straßenbeleuchtg.	90.000,-- DM
- Vermessungskosten, Diverses	40.000,-- DM
Gesamtkosten der Erschließung	<u>710.000,-- DM</u> =====

Die erforderlichen Mittel werden im jeweiligen Haushaltsplan der Gemeinde bereitgestellt.

16. BODENORDNENDE UND SONSTIGE MASSNAHMEN

16.1 Amtliche Umlegung, Grenzregelungen

- Im Innenbereich erfolgt die Bodenordnung über eine amtliche Baulandumlegung.
In den übrigen Bereichen (z.B. Planabschnitt A-B-C-D-A) werden Grenzkorrekturen auf freiwilliger Basis durchgeführt.

17. PLANVERWIRKLICHUNG UND FOLGEVERFAHREN

- Die Absichten des Bebauungsplanes sollen nach den Vorstellungen der Gemeinde alsbald verwirklicht werden, zumal einzelne Grundstückseigentümer auf die Durchführung geplanter Einzelbaumaßnahmen drängen.

Nach Abschluß der Baulandumlegung wird die Gemeinde demnach mit der Herstellung der Erschließungsanlagen beginnen.

18. HINWEISE

18.1 Der Bebauungsplan "Friedenstraße-Ost" besteht im einzelnen aus:

- Anlage 1 Übersichtsplan M 1 : 25.000
- Anlage 2 Zeichnerischer Teil,
Lageplan M 1: 1000 i.d.F. v. 09.02.1994
- Anlage 3 Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan i.d.F. vom 09.02.1994
- Anlage 4 Regelquerschnitt - Gebäude

18.2 Dem Bebauungsplan beigelegt - ohne Bestandteil desselben zu werden - sind:

- diese Begründung i.d.F. vom 09.02.1994

Schutterwald, den 09 Februar 1994 /

Ergänzung Ziffer 6.2/(Stellplätze Garagen, Grundstückszufahrten)

Heuberger, Bürgermeister



Schutterwald, den 15.6.1994

Heuberger, Bürgermeister



1. Ergänzung der Begründung zum Bebauungsplan "Friedenstraße-Ost" in Schutterwald

1. Änderung des zeichnerischen Teils zum Bebauungsplan i.d.F. vom 09. Februar 1994

Im Rahmen der Beratung über die während der Planoffenlegung in der Zeit vom 23. Februar bis 25. März 1994 eingegangenen Anregungen und Bedenken beschloß der Gemeinderat, den zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes geringfügig zu ändern. Es sollen demnach die im Einmündungsbereich Jakobusweg/Hurststraße ausgewiesenen öffentlichen Stellplätze entfallen und durch eine Fläche für das Anpflanzen von Bäumen ersetzt werden.

Die Zustimmung zu dieser Änderung gem. § 13 BauGB wurde gem. Anschreiben vom 22.4.1994 an die Betroffenen eingeholt.

Mit dieser Maßnahme ist das Anlegen einer Zufahrt zu Grundstück Lgb.-Nr. 253/3 nicht mehr möglich.

2. Prüfung der Umweltverträglichkeit des Bebauungsplanes

2.1 Derzeitiger Zustand:

Die Ausweisung von Bauflächen erstreckt sich - soweit Grundstücke nicht bereits bebaut sind - im wesentlichen auf die Grundstücke Lgb.-Nr. 899, 903, 907, 910, 911, 912, 273, 927/1 und 928/1. Von diesen Grundstücken wurde lediglich Grundstück Lgb.-Nr. 903 intensiv genutzt (Getreideanbaufläche).

Alle übrigen Flächen werden durch den Eigentümer als Streuobstwiesen mit unterschiedlichem Obstbaumbestand genutzt. Der Baumbestand ist unregelmäßig, teils mit jüngeren, teils mit bereits "abgehenden" Bäumen.

Durch die Ausweisung von Bauflächen gehen somit ökologisch wertvolle Flächen verloren, so daß gem. § 8a - Bundesnaturschutzgesetz - Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden.

2.2 Ausgleichsmaßnahmen

- a) Ausweisung der verbleibenden Streuobstwiesenfläche im Bebauungsplan als "Private Grünfläche - Erhaltung und Weiterentwicklung der verbleibenden Streuobstwiesen".
- b) Ausweisung eines Kinderspielplatzes (öffentliche Grünfläche) als Verbindung der privaten Grünflächen im Bereich der Grundstücke Lgb.-Nr. 927/1 u. 274/277.
- c) Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf (westlich des Kindergartens) als nicht überbaubare Fläche.
- d) Erhaltung vorhandener Obstbäume im Bereich der neuen Bauflächen soweit diese in die Außenanlage der Gebäude miteinbezogen werden können.
(siehe Ziffer 5 - Planungsrechtliche Festsetzungen/Textteil zum Bebauungsplan).

- e) Minimierung der Straßenfläche durch Ausweisung eines verkehrsberuhigten Bereiches der nicht zusätzlich Gehwegflächen benötigt.
- f) Reduzierung der befestigten Flächen innerhalb der Baugrundstücke durch Anordnung der Garagen und Stellplätze im Anschluß an die Erschließungsstraße (Ziffer 4 der planungsrechtlichen Festsetzungen - Textteil zum Bebauungsplan).
- g) Festsetzung eines max. Versiegelungsgrades bzw. Maßnahmen zur Reduzierung einer schnellen Ableitung des Niederschlagswassers (siehe Ziffer 4 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan - Textteil).
- h) Durch Ausweisung von Bauflächen im Kernbereich wird die Ausweitung der Siedlungsflächen in die Außenbereiche verlangsamt.

Unter Beachtung der unter Ziffer 2.2 Buchstabe a) bis h) vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen ist die Ausweisung zusätzlicher Bauflächen im Plangebiet des Bebauungsplanes Friedenstraße-Ost als "umweltverträglich" zu bewerten.

3. Diese Ergänzung zur Begründung i.d.F. vom 09. Februar 1994 wird dem Bebauungsplan beigelegt ohne Bestandteil desselben zu werden.

Schutterwald, den 15. Juni 1994

Heuberger, Bürgermeister



2. Ergänzung der Begründung zum Bebauungsplan "Friedenstraße-Ost" in Schutterwald

1. Änderung des zeichnerischen Teils zum Bebauungsplan in der Fassung vom 09. Februar 1994, 1. Ergänzung 15. Juni 1994

- 1.1 Der Bebauungsplanentwurf - zeichn. Teil - i.d.F. vom 09.2.1994 weist im östlichen Bereich des Grundstückes Lgb.-Nr. 927/1 eine privat Grünfläche aus. Diese Festsetzung erfolgte im Rahmen der Planaufstellung auf ausdrücklichen Wunsch den Grundstückseigentümers.

Nach der Planoffenlegung in der Zeit vom 23.2. bis 25.3.1994 bzw. nach Beschluß über den Bebauungsplan als Satzung am 15. Juni 1994 und Antrag auf Genehmigung des Bebauungsplanentwurfes hat nun der Eigentümer des Grundstückes Lgb.-Nr. 927/1 den Wunsch geäußert, für den gesamten Bereich seines Grundstückes Lgb.-Nr. 927/1 Baufläche auszuweisen.

Diese Änderung berührt die Grundzüge der Planung, so daß eine wiederholte Offenlegung des Planentwurfes erforderlich wird.

Entsprechend den Vorstellungen des Grundstückseigentümers von Grundstück Lgb.-Nr. 927/1 werden für dieses Grundstück analog zur westlich angrenzenden Baufläche 3 Baugrundstücke ausgewiesen.

Die Nutzung wird - wie für die anderen Grundstücke festgesetzt - mit:

2 Vollgeschossen (Höchstgrenze) sowie ausbaufähigem Dachgeschoß (weitere Nutzungen siehe Nutzungsschablone - zeichn. Teil zum Bebauungsplan).

- 1.2 Die Erschließung der Grundstücke nach Ziffer 1.1 erfolgt über eine vom bisher schon in der Planung vorgesehenen Wendehammer nach Osten weitergeführte Erschließungsstraße in einer Breite von ca. 4,75 m.
- 1.3 Die Fuß-/Radwegverbindung zwischen Jakobusweg und Friedenstraße wurde im Bereich der Grundstücke Lgb.-Nr. 927/1 und 928/1 in der Trasse geändert, die ausgewiesene Breite von 2,0 m bleibt erhalten.
- 1.4 Im Bereich der übrigen neu auszuweisenden Baugrundstücke wurden die vorgeschlagenen neuen Grundstücksgrenzen teilweise geringfügig verschoben. Die östliche Grundstücksgrenze des Kinderspielplatzes wurde zu Lasten der geplanten Gemeinbedarfsfläche um ca. 3 m nach Osten verschoben.

1.5 Öffentliche Stellplätze

Im Bereich des Wendehammers Friedenstraße wird durch die neue Trasse des Fuß-/Radweges und die Verschiebung der südlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Lgb.-Nr. 928/1 und 928/2 nach Norden die Ausweisung weiterer Stellplätze möglich.

1.6 Textteil zum Bebauungsplan

Die nach Ziffer 1.1. bis 1.5 vorgenommenen Änderungen haben keinen Einfluß auf den Textteil zum Bebauungsplan. Die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan i.d.F. vom 09. Februar 1994 bleiben somit unverändert.

2. Umweltverträglichkeit des Bebauungsplanes

2.1 Mit der Ausweisung von Bauflächen im gesamten Bereich des Grundstückes Lgb.-Nr. 927/1 geht eine bisher geplante private Grünfläche in einer Größe von ca. 16 ar verloren.

Nachdem Grundstück Lgb.-Nr. 927/1 im Kernbereich des Bebauungsplanes Friedenstraße-Ost liegt und nahezu allseits von Bauflächen umschlossen wird, scheint die Ausweisung von Baugrundstücken an Stelle der bisher geplanten privaten Grünflächen vertretbar und sinnvoll.

2.2 Ausgleichsmaßnahmen

Nachstehend aufgezeigte Ausgleichsmaßnahmen sind möglich und begründen somit die Umweltverträglichkeit des Bebauungsplanes.

- a) Ausweisung der verbleibenden Streuobstwiesenfläche im Bebauungsplan als "Private Grünfläche - Erhaltung und Weiterentwicklung der verbleibenden Streuobstwiesen".
- b) Ausweisung eines Kinderspielplatzes (öffentliche Grünfläche) mit entsprechender Begrünung und Gestaltung der Bodenoberflächen, die eine Versickerung des Niederschlagswassers ermöglichen.
- c) Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf (westlich des Kindergartens) als nicht überbaubare Fläche.
- d) Erhaltung vorhandener Obstbäume im Bereich der neuen Bauflächen soweit diese in die Außenanlage der Gebäude miteinbezogen werden können.
(siehe Ziffer 5 - Planungsrechtliche Festsetzungen/Textteil zum Bebauungsplan).
- e) Minimierung der Straßenfläche durch Ausweisung eines verkehrsberuhigten Bereiches der nicht zusätzlich Gehwegflächen benötigt.

- f) Reduzierung der befestigten Flächen innerhalb der Baugrundstücke durch Anordnung der Garagen und Stellplätze im Anschluß an die Erschließungsstraße (Ziffer 4 der planungsrechtlichen Festsetzungen - Textteil zum Bebauungsplan).
- g) Festsetzung eines max. Versiegelungsgrades bzw. Maßnahmen zur Reduzierung einer schnellen Ableitung des Niederschlagswassers (siehe Ziffer 4 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan - Textteil).
- h) Durch Ausweisung von Bauflächen im Kernbereich wird die Ausweitung der Siedlungsflächen in die Außenbereiche verlangsamt.

Unter Beachtung der unter ziffer 2.2 Buchstab a) bis g) vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen ist die Ausweisung zusätzlicher Bauflächen im Plangebiet des Bebauungsplanes Friedenstraße-Ost als "umweltverträglich" zu bewerten.

- i) Mit diesen Maßnahmen sind die Möglichkeiten des Ausgleichs im Baugebiet ausgeschöpft; weitere Ausgleichsmaßnahmen sind nicht möglich.

Die zur Verwirklichung der unter Ziffer a) bis g) erforderlichen Einzelmaßnahmen sind im Textteil zum Bebauungsplan festgesetzt.

- 3. Diese 2. Ergänzung zur Begründung i.d.F. vom 09. Februar 1994 wird dem Bebauungsplan beigefügt ohne Bestandteil desselben zu werden.

Schutterwald, den 07. September 1994

Heuberger, Bürgermeister



o

o

C

O