

BV47HW06.W6 S.1-17

Bebauungsvorschriften

Bebauungsplan mit Grünordnung

" Hanfbündt-West "

ungültig

der Gemeinde Schutterwald Ortsteil Langhurst

In Ergänzung der zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird folgender

TEXTTEIL (Bebauungsvorschriften) zum Bebauungsplan aufgestellt.

II. Planungsrechtliche Festsetzungen

2. Baugebiet

2.1 Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1. BauGB

2.1.1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

2.1.1.1 Ausnahmen sind gemäß § 4 BauNVO zugelassen für

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes

2.1.1.2 Anlagen entspr. § 4 (3) BauNVO für

2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltung sowie sportliche Zwecke
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen
6. Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör

sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zugelassen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1. BauGB

2.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag (Füllschablone) festgesetzt.

2.2.2 Die Zahl der Vollgeschosse ergibt sich aus dem Planeintrag (Füllschablone) gem. § 16 Abs. 4 BauNVO.

2.2.3 Aufenthaltsräume (§ 34 Abs. 1 Ziff. 1 LBO) in anderen Geschossen (§ 2 Abs. 6 LBO) einschließlich ihre Treppenträume sind entspr. § 20 Abs. 3 BauNVO mitzurechnen.
Im Falle von den Außenwänden bei Dachausbauten zurückgesetzten Blindkniestöcken gelten diese als Bemessung.

2.2.4 Die nach Planeintrag angegebene Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO bezeichneten Anlagen um nicht mehr als 50 Prozent überschritten werden.

Flächen von Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen, die wasserdurchlässig z. B. mit breitfugig verlegten Pflastersteinen (mindestens 3 cm Fugenbreite), Rasengittersteinen, Schotterrasen ö. ä. befestigt sind, werden auf die GRZ nicht angerechnet.

2.3 Bauweise § 9 (1) 2. BauGB

Im Baugebiet sind nach Maßgabe der Planeintragungen (Füllschablone) nur zulässig:

2.3.1 Offene Bauweise

1. Einzelhäuser (E)
2. Einzel- und Doppelhäuser (ED)
3. Hausgruppen (H)
4. Hausgruppen- und Doppelhäuser (HD)

2.4 Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) 2. BauGB

2.4.1 Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch Eintrag der Firstrichtung im Bebauungsplan bestimmt.

2.5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) 2. BauGB

2.5.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den Festsetzungen von Baugrenzen (Baufenster) nach Planeintrag.

2.5.1.1 Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen wie Gesimse, Treppen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie von Vorbauten wie Erker, Balkone, Tür- und Fenster Vorbauten über die Baugrenzen kann bis zu 1,50 m zugelassen werden, wenn sie nicht breiter als ein Drittel der Gebäudeseite sind.
Bauordnungsrechtliche Abstandsvorschriften bleiben hiervon unberührt.

2.5.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nur in folgendem Umfang zugelassen:

1. nicht überdeckte Stellplätze für PKW
2. Mülltonnenschränke
3. Einfriedigungen
4. Teppichklopfstangen
5. Pergolen bis zu 10 qm Grundfläche, wobei ein Mindestabstand von 1,5 m von der Grundstücksgrenze zu öffentl. Straßen, Wegen und Plätzen einzuhalten ist.

2.5.3 Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen als Anbauten zum Wohngebäude zugelassen:

- 2.5.5 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahme zugelassen werden.
- 2.6 Mindestgröße der Baugrundstücke** § 9 (1) 3. BauGB
- 2.6.1 Die Mindestgröße der Baugrundstücke im allgemeinen Wohngebiet wird auf 250 qm, bei Hausgruppen 200 qm festgesetzt.
- 2.7 Garagen und Stellplätze** § 9 (1) 4. BauGB
- 2.7.1 Garagen sind nur in den Wohngebäuden oder als Anbauten an die Wohngebäude innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Für zulässige Garagen außerhalb der überbaubaren Flächen sind Baugrenzen für Garagen festgesetzt.
- 2.8 Verkehrsflächen** § 9 (1) 11. BauGB
- 2.8.1 Die Profilgestaltung innerhalb der Straßenbegrenzungslinien und der Fußwege ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 2.8.2 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt und Zugangsverbot bei Grundstücken gehen aus den Planeintragungen hervor. Ein nicht begehbarer und nicht befahrbarer Verkehrsanschluß an die Verkehrsfläche ist innerhalb folgender Strecken nicht zugelassen:
Verlängerter Erlenweg Straßenpunkte 'A1 bis A4'.
- 2.9 Versorgungsflächen** § 9 (1) 12. BauGB
- 2.9.1 Zulässig sind die der Stromversorgung (Trafostationen) dienenden baulichen Anlagen bis zu 3,0 m Höhe.
- 2.10 Versorgungsanlagen** § 9 (1) 13. BauGB
- 2.10.1 Die Stromversorgung des geplanten Baugebietes erfolgt mit Erdkabel.
- 2.11 Grünflächen** § 9 (1) 15. BauGB
- Soweit öffentliche und private Grünanlagen festgesetzt sind, gehen diese aus den Planeintragungen hervor.
- 2.11.1.1 Die nach Maßgabe der Bebauungsplaneintragung bezeichnete Grünanlage "ökologische Ausgleichsfläche" ist herzustellen.
- 2.12 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** § 9 (1) 21. BauGB
- 2.12.1 In den Teilgebieten der Hausgruppen bzw. Doppelhäuser 'WA2' sind Gehrechte von 1,0 m Breite im Falle einer Reihenhauseaufteilung entlang der im Süden liegenden Grundstücksgrenzen zu

Gunsten der jeweils zu bildenden Grundstücke für die Bewohner zur Bewirtschaftung der rückliegenden Grundstücksteile durch Grundbucheintrag zu sichern.

- 2.12.2 In den Teilgebieten der Hausgruppen 'WA8' wird der Zugang zur Bewirtschaftung des rückliegenden Grundstücksteiles über die öffentliche Grünfläche mit 1,50 m Breite entlang der südlichen Grenze gestattet.

2.13 Pflanzgebote, Pflanzhaltung § 9 (1) 25. BauGB

2.13.1 Pflanzgebote

- 2.13.1.1 Entlang der öffentlichen Straßen und Wege sowie auf privaten Grundstücksflächen sind nach Maßgabe der Planeintragungen nur heimische Laubbäume und Sträucher auf öffentlichen und privaten Grundstücken anzupflanzen.
- 2.13.1.2 In den Randbereichen 'WA 2.5+4.1+4.2+5.2' sind die westlichen Grundstücksseiten nach Maßgabe der Planeintragungen zu bepflanzen.
- 2.13.1.3 Die "ökologische Ausgleichsfläche" ist mit mindestens zwei Drittel hochstämmigen, großkronigen Obstbäumen und einem Drittel Laubbäumen zu bepflanzen.
- 2.13.1.4 Die nach den Planeinträgen festgesetzten Pflanzgebote für Bäume und Sträucher sind nach Art und Standort verbindlich.
Abweichungen vom Standort können zugelassen werden, soweit Grundstückszufahrten und nachbarrechtliche Abstandsvorschriften dies erforderlich machen.
- 2.13.1.5 Die Gehölze der Bäume sind mindestens in Halbstämmen (DIN 18916) anzupflanzen.
- 2.13.1.6 Im übrigen ist je angefangene 600 qm Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Baum zu pflanzen. Die Pflanzung kann auch gruppenweise erfolgen.
- 2.13.1.7 Sollten mehrere Bäume angepflanzt werden, darf die Zahl der Nadelgehölze das Verhältnis von einem Drittel gegenüber den Laubbäumen nicht überschreiten.

2.13.2 Pflanzhaltung

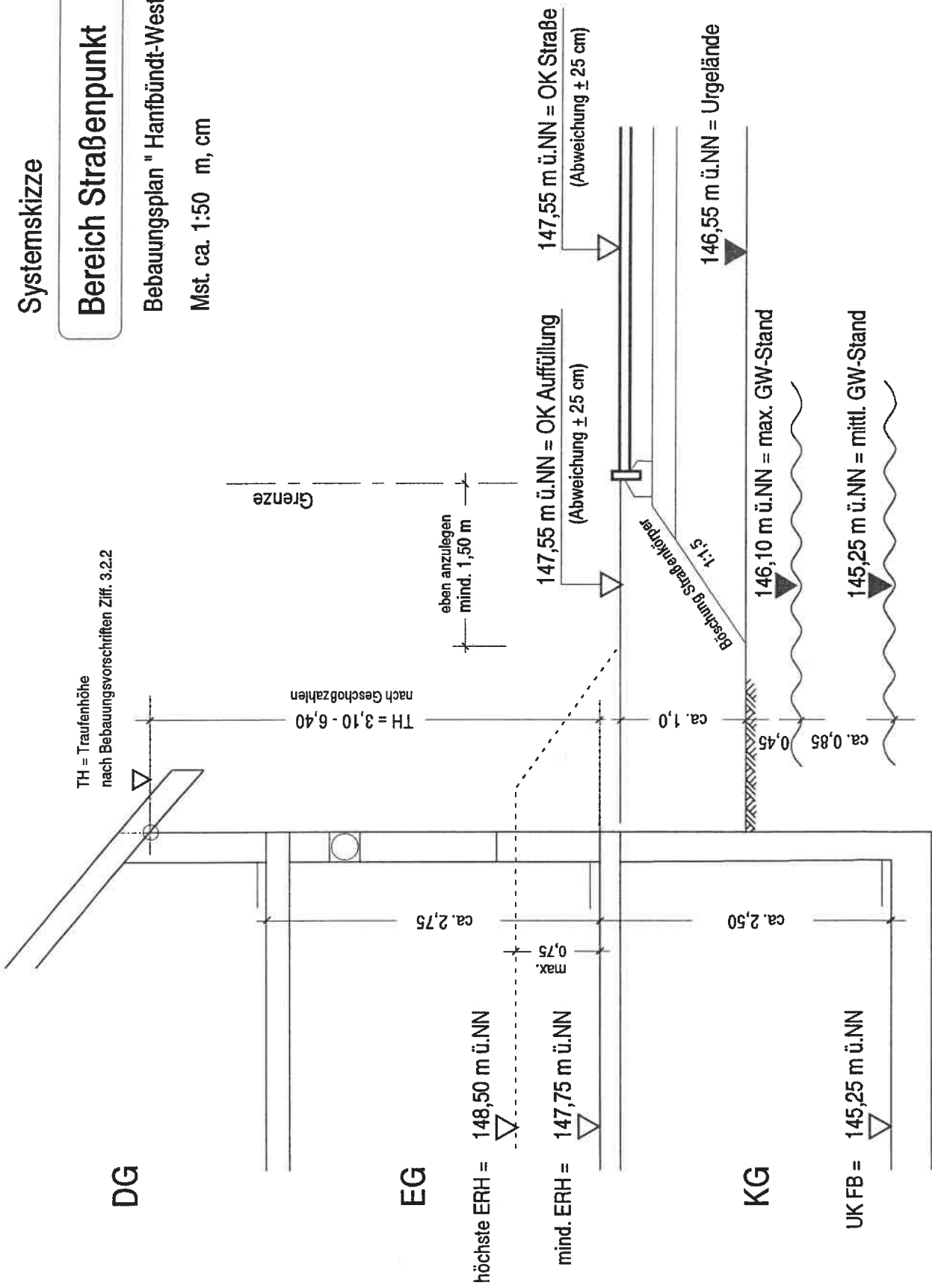
- 2.13.2.1 Die Bindung für die Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen betrifft den Bebauungsplaneintrag bei Straßenpunkt 'D', soweit diese im Zuge der Straßenbauarbeiten zu erhalten sind (Eschenreihe).
Der Baumbestand (Eschenreihe) ist unverändert zu belassen und dauernd zu unterhalten.
Im Falle von Einzelausstockungen ist ersatzweise eine Nachpflanzung mit den selben Baumarten vorzunehmen.
Im übrigen sind bestehende Laubbäume soweit als möglich zu erhalten.

Systemskizze

Bereich Straßenpunkt D 4

Bebauungsplan "Hanfbündt-West"

Mst. ca. 1:50 m, cm



2.14 Höhenlage der Wohngebäude § 9 (2) BauGB

2.14.1 Die Mindesthöhe der "ERH"-Höhe (Erdgeschoßrohdenhöhe) wird auf einheitlich 147,75 m ü. NN festgelegt. Abweichungen um plus 75 cm bis höchstens 148,50 m ü. NN sind zugelassen. Die nach Ziffer 3.2.2 festgesetzten Traufenhöhen bleiben unberührt.

2.14.2 Das Höhenmaß für Unterkante Kellerfußboden von 145,25 m ü. NN des mittleren Grundwasserstandes (mittl. GW-Stand) darf nicht unterschritten werden. Der maximale Grundwasserstand (max. GW-Stand) beträgt 146,10 m ü. NN.

← *Im übrigen wird auf die nebenstehende Systemskizze verwiesen*

2.14.3 Für den Fall des Eintauchens in den mittleren Grundwasserstand sind konstruktiv wasserdichte Bauausführungen notwendig. Die Auftriebssicherheit ist zu gewährleisten.

2.15 Höhenlage der Verkehrsflächen § 9 (1) 26 u. (2) BauGB

2.15.1 Die Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsstraße geht aus den Höhenangaben im Bebauungsplan hervor. Abweichungen um plus oder minus 25 cm von den angegebenen Höheneintragungen sind zugelassen.

2.15.2 Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung der Straßenkörper und Wege sind auf privaten Grundstücken als seitliche Böschung (Neigung 1:1,5) zugelassen.

2.15.3 Böschungen, die den äußersten Umfang der notwendigen Erdbewegung darstellen, sind vom Angrenzer zu dulden. Die sonstige Nutzung der Böschungen (Neigung 1:1,5) bleibt dem Eigentümer unbenommen, sofern nicht weitergehende Vorschriften festgesetzt sind.

2.15.4 Zur Herstellung des Straßen- und Wegekörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Betonfuß-Rückenstütze) entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 15 cm und einer Tiefe von 30 cm erforderlich.

2.16 Freihalteflächen - Bebauung § 9 (1) 10. BauGB

2.16.1 Einmündungen - Sichtdreiecke

Die Sichtfelder der Einmündungsbereiche von Straßen sind nach Maßgabe der Planeintragung zur Erhaltung der freien Verkehrsübersicht von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung und Einfriedigung freizuhalten.

Dies betrifft die Straßenpunkte 'A+B+C+D+E+F'.

Eine Sichtbehinderung liegt nicht vor, wenn Anpflanzungen und bauliche Nebenanlagen nicht mehr als 70 cm Höhe über der Verkehrsfläche (Straßenkrone) hinausragen.

Ferner ist das Anpflanzen von Bäumen in den Sichtfeldern, wenn der Halb- oder Hochstamm bis zu einer Höhe von 2,0 m frei von jeglichen Zweigen und Ästen ist, zugelassen.

2.17 Ökologische Ausgleichsfläche § 9 (1) 20. BauGB

2.17.1 Gegenüber der geplanten Bebauung ist zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ein Ausgleich durch die geplante Grünanlage nach Maßgabe der Planeintragungen zu schaffen.

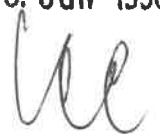
Schutterwald, den

Baden-Baden, den

- 5. Juli 1996

Der Bürgermeister:

Planfertiger:



 PLANUNGSGRUPPE
WELLSTEIN
ARCHITEKTEN+INGENIEURE BERATEN+PLANEN

III. Bauordnungsrechtliche Vorschriften § 9 (4) BauGB

3.a Baugestaltung § 74 LBO

3.1 Dachgestaltung

3.1.1 Geneigte Dächer der Wohngebäude und Garagen sind allgemein nur mit naturroten oder rotbraunen, nicht glänzenden Dachziegeln oder Dachsteinen einzudecken. Reflektierende Metall-dacheindeckungen, Wellplatten und anthrazite Farben sind grundsätzlich nicht zugelassen.

3.1.1.1 Sonnenkollektoren sind zugelassen, konstruktive Rahmentteile sind matt und nicht glänzend auszubilden und möglichst der Dachfarbe anzupassen.

3.1.1.2 Begrünte Dächer sind zugelassen. Das Einvernehmen mit dem Naturschutzbeauftragten des Landkreises ist herzustellen.

3.1.2 Es sind nur Satteldächer entsprechend der nach den Planeintragungen vorgegebenen Firstrichtungen zugelassen.

3.1.3 Die Dachneigung und Dachform der Wohngebäude ist zwingend festgelegt. Hauptdachfirste können bis zu einem Meter von der Gebäudemitte unter Einhaltung der zulässigen Dachneigung versetzt werden.

3.1.4 Die Dachneigung der Wohngebäude geht aus den Planeintragungen (Füllschablone) hervor und beträgt:

- 38 bis 42 Altgrad 'WA3+7'
- 38 bis 42 Altgrad 'WA1+4+6'
- 35 Altgrad 'WA5'
- 45 Altgrad 'WA2+8+9'

Doppel- und Hausgruppen (Reihenhäuser) sind mit der gleichen Dachneigung unter Verwendung gleicher Dachdeckung auszubilden.

3.1.5 Für An- und Vorbauten sind sowohl Sattel-, Walm-, Pult- und Flachdach zugelassen.
Im übrigen wird auf Ziffer 2.5.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen verwiesen.

3.1.6 Dachaufbauten

3.1.6.1 Dachaufbauten in Form von Schlep- oder Giebelgauben, Wiederkehr (Zwerchgiebel) sind zulässig. Dachaufbauten dürfen den Hauptfirst nicht überragen und müssen sich gestalterisch in die Gesamtdachfläche einfügen.

Für die Gestaltung gelten folgende Vorschriften:

3.1.6.2 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.

3.1.6.3 Dachaufbauten sind grundsätzlich nur bei einer Hauptdachneigung von mindestens 30 Grad zulässig.

3.1.6.4 Folgende Dachaufbauten sind entsprechend den beigefügten Systemskizzen grundsätzlich zulässig:

1. **Giebelständige Gauben mit Sattel- und Walmdach**
sowie die Sonderformen
 - Dreiecksgauben, nur bei Satteldächern zugelassen
 - Gauben mit Segmentbogendach

- 2 **Zwerchgiebel**

3. **Schleppgauben und deren abgewandelte Sonderformen**
wie Fledermaus- und Ochsenaugengauben
ab 35 Grad Dachneigung.

3.1.6.5 **Allgemeine Bestimmungen:**

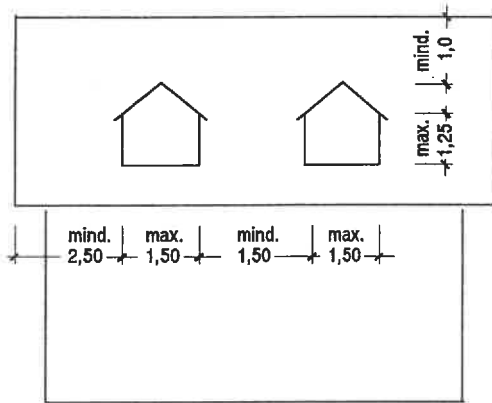
- a.1 Die Gesamtlänge von Einzelgauben darf die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten.
- a.2 Vom Ortgang ist ein Mindestabstand von 2,50 m und zwischen den Gauben ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.
- a.3 Die Höhe der Gauben, vom Abschluß mit dem Hauptdach bis Oberkante Gesims gemessen, darf das Maß von 1,25 m nicht überschreiten.
- a.4 Der Abstand zur Traufe muß mindestens 1,00 m betragen und ist an den Dachschrägen zu messen.
- a.5 Die Gauben sind in Material und Farbe wie das Hauptdach oder in Blech (z.B. Kupfer) einzudecken.
- a.6 Wangen und Stirnflächen sind mit Holz oder einem sonstigen der Farbe der Dachdeckung angepaßten Material zu verkleiden (z.B. Kupfer)
- a.8 Im übrigen wird auf die beigefügte Systemskizze verwiesen.
- b.1 **Giebelständige Gauben**
Giebelständige Gauben einschließlich der Dreiecksgauben müssen mindestens die Dachneigung des Hauptdaches aufweisen.
- b.2 Die Firstlinie der giebelständigen Gauben muß senkrecht gemessen mindestens 1,00 m unter dem Hauptfirst liegen.
- c.1 **Zwerchgiebel**
Zwerchgiebel dürfen in ihrer Länge 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Systemskizze

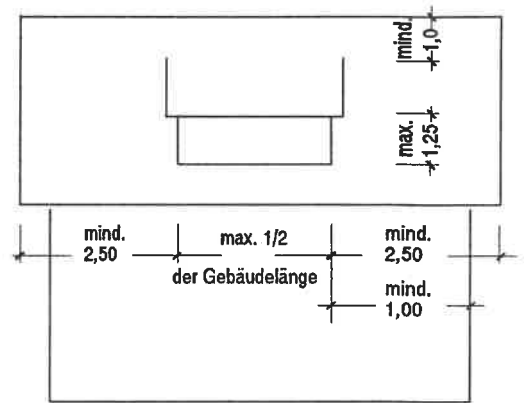
Gestaltung von Dachgauben und Zwerchgiebeln

nach Bebauungsvorschriften Ziff. 3.1.6

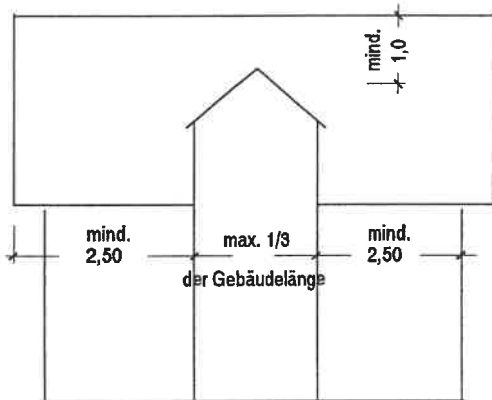
Bebauungsplan " Hanfbündt-West "



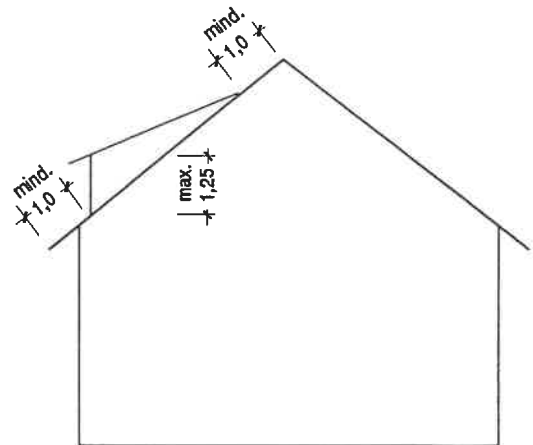
GIEBELSTÄNDIGE GAUBE



SCHLEPPGAUBE

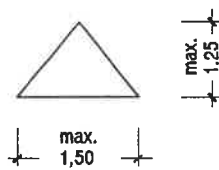


ZWERCHGIEBEL

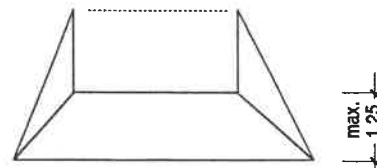


REGELQUERSCHNITT

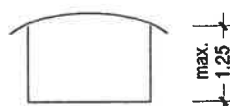
Sonderformen



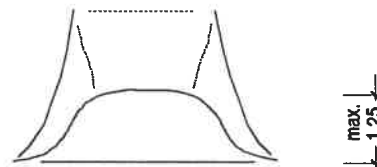
DREIECKSGAUBE



FLEDERNAUSGAUBE



SEGMENTBOGENGAUBE



OCHSENAUGE

- c.2 Der Anschnitt des Zwerchgiebeldaches mit dem Hauptdach muß senkrecht gemessen mindestens 1,00 m unter dem Hauptfirst liegen.
 - c.3 Das Zwerchgiebeldach muß die Dachneigung wie das Hauptdach aufweisen und ist wie das Hauptdach einzudecken mit demselben Material und derselben Farbe.
 - d.1 **Schleppgauben**
Die Schleppgauben und deren abgewandelte Sonderformen wie Fledermaus- und Ochsenaugengauben müssen eine Mindestdachneigung von 15 Grad aufweisen.
 - d.2 Die Einzellänge von Schleppgauben darf die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten.
 - d.3 Der Anschnitt des Schleppgaubendaches mit dem Hauptdach muß senkrecht gemessen mindestens 1,00 m unter dem Hauptfirst liegen.
 - ← d.4 *Im übrigen wird auf die nebenstehende Systemskizze verwiesen.*
-
- 3.1.6.6 Es können nur einheitliche Gaubenformen auf der gleichen Dachseite gewählt werden, gemischte Formen sind unzulässig. Kombinationen von Dachgauben und Dachausschnitten auf der gleichen Dachfläche sind nicht gestattet. Je Dachseite sind höchstens 2 Dachgauben zugelassen. Ausnahmsweise sind in den Teilgebieten 'WA 6.1 u. 6.2' mehrere Dachgauben zugelassen (Blockhäuser). Zwerchgiebel sind hiervon ausgenommen.
 - 3.1.6.7 Dachausschnitte (Negativgauben) bei Satteldächern ab einer Dachneigung von 35 Grad sind bis zu 10 Prozent der Grundfläche des Gebäudes zulässig. Ein Kombination von Dachgaube/Dachausschnitt auf der gleichen Dachfläche ist unzulässig.
 - 3.1.7 Krüppelwalmdächer sind zugelassen. Walmdächer sind nicht zugelassen.
 - 3.1.8 **Garagen und untergeordnete Nebenanlagen**
 - 3.1.8.1 Freistehende Garagen 'Ga' sind nur mit Satteldächern zugelassen. Die Firstrichtung von Garagen ist freigestellt.
 - 3.1.8.2 Soweit Garagen und untergeordnete Nebenanlagen an das Hauptgebäude angebaut sind, können diese mit Pultdach bzw. Schleppdach versehen werden. Die Dachneigung kann geringer wie das Hauptgebäude ausgebildet werden, jedoch muß diese mindestens 15 Grad betragen.
 - 3.1.8.3 Dächer der Garagen sind mit dem gleichen Dachdeckungs-material wie die der Wohngebäude einzudecken. Dies gilt nicht für Grasdächer.

- 3.1.8.4 Sofern Garagen benachbarter Grundstücke zu Doppel- oder Reihengaragen zusammengebaut werden, sind diese einheitlich zu gestalten.
- 3.1.8.5 Carports mit Satteldächern sind auf den Flächen für Garagen im gesamten Plangebiet zugelassen.
Im Teilgebiet "WA6" sind in Verbindung mit den Carports ausnahmsweise auch zusätzliche Geräteboxen bis höchsten 6,0 qm Grundfläche zulässig.

3.2 Gebäudehöhen

3.2.1 Sockelhöhe

- 3.2.1.1 Die Sockelhöhe der Hauptgebäude "ERH"-Höhe (Oberkante Erdgeschoßrohbodenhöhe) wird auf höchstens 1,25 m über der zum Gebäude zugeordneten Straßenoberkante bestimmt. Die Fertigbodenhöhe der Garagen darf das Maß von 0,50 m über der zugeordneten Straßenoberkante nicht überschreiten.

3.2.2 Gebäudetraufen

- 3.2.2.1 Die höchste Höhe der Gebäudetraufen, gemessen von Oberkante der "ERH"-Höhe (Erdgeschoßrohbodenhöhe) bis Unterkante Traufe, (Schnittpunkt Gebäudeaußenwand/Unterkante Sparren) beträgt bei den Geschözzahlen bzw. Baugebietsteilflächen:

1. WA 1+4		38-42 Grad Dachneigung
II	höchstens	3,60 m Traufenhöhe
	mindestens	3,10 m
2. WA 2+8+9		45 Grad Dachneigung
II	höchstens	3,60 m Traufenhöhe
	mindestens	3,10 m
3. WA 3+7		30-35 Grad Dachneigung
II	höchstens	3,60 m Traufenhöhe
	mindestens	3,10 m
4. WA 5		35 Grad Dachneigung
(II)	höchstens	5,80 m Traufenhöhe
5. WA 6		38-42 Grad Dachneigung
III	höchstens	6,40 m Traufenhöhe
	mindestens	6,00 m

Einzelheiten gehen aus den Planeintragungen (Füllschablone) der Baugebietsteilflächen hervor.

- 3.2.2.2 Bei Gebäuderücksprüngen bis zu einem Drittel der Gebäudelängsseite ist die Überschreitung der Höhe der Gebäudetraufen bei geneigten Dächern bis höchstens 1,00 m zulässig.
- 3.2.2.3 Die höchste Höhe der Garagentraufe beträgt 2,30 m, gemessen ab Garagenfußboden bis Unterkante Traufe (Schnittpunkt Außenwand/Unterkante Sparren).

3.2.3 Firsthöhe

3.2.3.1 Die höchste Höhe der Gebäudefirste, gemessen von Oberkante der "ERH"-Höhe (Erdgeschoßrohbodenhöhe) beträgt bei den Geschözzahlen bzw. Baugebietsteilfläche:

- | | | |
|-------------------|--------------------------|---------------------------------------------|
| 1. WA 1+4
II | (TH= 3,60m)
höchstens | 38-42 Grad Dachneigung
9,25 m Firsthöhe |
| 2. WA 2+8+9
II | (TH= 3,60m)
höchstens | 45 Grad Dachneigung
10,25 m Firsthöhe |
| 3. WA 3+7
II | (TH= 3,25m)
höchstens | 38-42 Grad Dachneigung
9,25 m Firsthöhe |
| 4. WA 5
(II) | (TH= 5,80m)
höchstens | 35 Grad Dachneigung
10,50 m Firsthöhe |
| 5. WA 6
III | (TH= 6,40m)
höchstens | 38-42 Grad Dachneigung
13,00 m Firsthöhe |

3.3 Fassadengestaltung

- 3.3.1 Die Farbgebung der Gebäude und Garagen ist mit gedeckten Farbtönen zu gestalten. Glänzende Metall- und Kunststoffverkleidungen, sind grundsätzlich nicht gestattet.
- 3.3.2 Die farbliche Gestaltung der Doppelhäuser und Reihenhäuser (Hausgruppen) ist aufeinander abzustimmen.
- 3.3.3 Mindestens eine Seite von Garagen und Nebengebäuden sollte mit Rank-, Kletter oder Spalierpflanzen begrünt werden.

3.b Gestaltung unbebauter und bebauter Flächen

3.4 Abgrabungen und Aufschüttungen

- 3.4.1 **Abgrabungen** zwischen Gebäude und Straßen und Wegen sind nicht zugelassen. In den übrigen Bereichen der Baugrundstücke kann ausnahmsweise bis zu 1,50 m unter festgelegter Geländeoberfläche und einer Breite von höchstens 2,50 m entlang der Gebäudeaußenwände das Gelände vertieft werden, jedoch höchstens 1,75 m unter Oberkante der "ERH"-Höhe (Erdgeschoßrohbodenhöhe).
- 3.4.2 **Aufschüttungen** bis zur Niveauhöhe der öffentlichen Straßen und Wege sind zwingend für das gesamte Baugrundstück vorgeschrieben (Urgelände tieferliegender Baugrundstücke). Bei weiteren über die Niveauhöhe hinausgehenden Aufschüttungen wird von der Straßen- bzw. Wegbegrenzungslinie gemessen, wobei die Niveauhöhe auf eine Breite von mindestens 1,50 m innerhalb dem Grundstück eingehalten werden muß. Eine Abweichung um plus oder minus 25 cm vom angegebenen Niveau-Höhenmaß der Straßen und Wege ist ausnahmsweise zugelassen.

Aufschüttungen der Nachbargrundstücke sind untereinander abzustimmen.

Aufschüttungen im Terrassenbereich sind bis auf einen Abstand von 1,50 m - vom Nachbargrundstück ausgehend - zugelassen.

3.4.2.1 Für die Aufschütthöhen gegenüber dem Urgelände gelten folgende Hauptpunkte, Zwischenwerte sind zu interpolieren:

1.	Straßenbereich	Strecke	'A-B'	0,00-0,20 m	Höhe
2.	Straßenbereich	Strecke	'B-D'	0,20-0,55 m	Höhe
3.	Straßenbereich	Strecke	'B-B1'	0,20-0,35 m	Höhe
4.	Straßenbereich	Strecke	'C-C1'	0,20-0,80 m	Höhe
5.	Straßenbereich	Strecke	'D-E'	0,55-0,00 m	Höhe
6.	Straßenbereich	Strecke	'D-D4'	0,55-1,00 m	Höhe
7.	Straßenbereich	Strecke	'D4-F'	1,00-0,00 m	Höhe
8.	Geländebereich	Randbereich	'A-D1'	0,00-0,50 m	Höhe
9.	Geländebereich	Randbereich	'D6-F1'	0,45-0,60 m	Höhe
10.	Geländebereich	Randbereich	'A5-D6'	0,20-0,85 m	Höhe

3.5 Ein- und Ausfahrten (Garagen u. Stellplätze)

3.5.1 Bei den zur Erschließungsstraße zugewandten Ein- und Ausfahrten sind anfallende Oberflächenwasser von Baugrundstücken in die Kanalisation abzuleiten.
 Ein Ableiten auf öffentliche Flächen ist nicht zugelassen.

3.5.2 Die Stellplätze für PKW und die Vorplätze vor Garagen sind stets gegen die Zufahrtsstraßen offenzuhalten. Eine Absper-
 rung mit Sicherheitsketten, Abschrankungen und dergleichen ist unzulässig.

3.5.3 Ein- und Ausfahrten auf privaten Grundstücken sowie PKW-Stell-
 plätze sind mit Pflastersteinen, Rasengittersteinen oder Kies-
 belag mindestens 5,0 m tief zwischen Straßenbegrenzungslinie
 und Baugrenze bzw. vordere Baugrenzflucht zu befestigen.
 Bituminöse Beläge und anthrazitfarbene Oberflächen sind bei
 Ein- und Ausfahrten nicht zugelassen.

3.5.4 Soweit Garagen nach Maßgabe der Planeintragung an öffent-
 lichen Straßen und Wegen angeordnet sind, muß ein seit-
 licher Mindestabstand von 0,50 m von der jeweiligen Grund-
 stücksgrenze eingehalten werden.
 Im übrigen bleiben die einzuhaltenden Abstandsflächen
 entspr. § 5 LBO unberührt.

3.5.5 Für jede Wohneinheit sind 2,0 Stellplätze auf dem privaten
 Baugrundstück herzustellen. Garagenvorplätze können ange-
 rechnet werden.
 Ausnahmsweise sind bei den Blockhäuser im Teilgebiet
 'WA 6.1 u. 6.2' für jede Wohneinheit 1,5 Stellplätze
 herzustellen.

3.6 Grundstücksgestaltung

3.6.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind spätestens
 nach zwei Jahren, von der Bezugsfertigkeit des Gebäudes
 gerechnet, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Gleiches gilt auch für Aufschüttungen nach Ziffer 3.5.2.1

- 3.6.2 Die Plätze für bewegliche Abfallbehälter sind mindestens 1,5 m hinter der Straßen- und Wegbegrenzungslinie zurückzusetzen und mit Schutzwänden oder einer Bepflanzung mit einer Höhe von mindestens 1,0 m einzufriedigen.

3.7 Einfriedigungen

- 3.7.1 Zulässig sind an öffentlichen Straßen und Wegen sowie Grünflächen und privatem Vorgartenbereich bis zur Baugrenze bzw. vordere Baugrenzflucht:

1. Holzpfosten
2. Maschendraht mit grüner Deckfarbe
3. Holzlattenzäune
4. Trockenmauern
5. Sichtmauerwerk
6. Heckenpflanzungen

Im Stauraumbereich (Garagen, überdachte Stellplätze) sind Einfriedigungen oder Abgrenzungen bis auf eine Tiefe von 5,00 m - gerechnet ab Straßenfläche bzw. Gehweg - nicht zugelassen.

- 3.7.2 Die Höhe der Einfriedigungen darf bezogen auf die zugehörige Straßen- bzw. Wegachse höchstens 0,80 m betragen. Zu den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind ab der vorderen Baugrenzflucht 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.

- 3.7.3 Verwendung von Stacheldraht ist nicht zugelassen.

- 3.7.4 Ziffer 2.16.1 (Sichtdreiecke) der planungsrechtlichen Festsetzungen bleibt unberührt.

3.8 Kinderspielplätze

Die Anlegung eines privaten Kinderspielplatzes als Gemeinschaftsanlage (§ 40 LBO) im Teilgebiet 'WA6' ist nach Maßgabe der Planung vorgeschrieben und durch Grundbucheintrag zu sichern.

3.9 "Ökologische Ausgleichsfläche"

- 3.9.1 Die Grünanlage ist in ihrer jetzigen Höhe beizubehalten, nach Maßgabe der Planeintragungen (Pflanzgebote) adäquat zu gestalten, zu bepflanzen und zu unterhalten.

- 3.9.2 Die Böschungskante der aufgefüllten Baugebietsteilfläche entlang " F1-D6 " ist mit unterschiedlich abgeflachter Neigung bis zum geplanten Graben zu verziehen.

- 3.9.3 Die herzustellende Grabentiefe beträgt im Mittel ca. 1,0 m und ist gewässerökologisch anzulegen.

- 3.9.4 In den geplanten Graben sind die Dachwasser der angrenzenden

Baugebietsteilfläche 'WA7+8+9' von den Baugrundstückseigentümern einzuleiten. Regenrohrauslässe sind mit Natursteinen (Flußbausteine) zu befestigen.

- 3.9.5 Im übrigen werden zur Regenwasserbehandlung und Regenwassernutzung von rückgehaltenem Niederschlagswasser in unterirdischen Behältern (Zisternen) empfohlen.

3.10 Bauvorlagen

- 3.10.1 Neben dem vorzulegenden Bauantrag sind gemäß Bauvorlagenverordnung vier Grundstücksschnitte von den Gebäudeaußenseiten (Fassadenschnitte) und eine Schnittentwicklung für die Garage mit Zufahrt vorzulegen und auf die Straßenachse bzw. Grundstücksgrenzen über 'NN-Höhe' zu beziehen. Die Aufschütthöhen sind zu kennzeichnen.
- 3.10.2 Pflanzgebote und Pflanzenerhaltung mit Angabe der Baumart und des Standortes nach Ziffer 2.13 der planungsrechtlichen Festsetzungen sind mit den Bauantragsunterlagen nachzuweisen.
- 3.10.3 Mit dem Bauantrag ist die Grundstücksentwässerung vorzulegen und bei Bedarf die Entwässerung des Kellers durch Hebeanlage im Falle höher liegender Ortskanalisation nachzuweisen.
- 3.10.4 Für die Baugebietsteilflächen 'WA7+8+9' (Bereich "F1-D6") sind die geplanten Regenentwässerungsleitungen aus den Dachflächen zum geplanten Graben innerhalb der "ökologischen Ausgleichsfläche" vorzulegen.
- 3.10.5 Versiegelte Flächen sind planerisch darzustellen und das Verhältnis mit der anteiligen Baugrundstücksfläche ist nachzuweisen.

Hinweis: Historische Funde

Sollten bisher unbekannte Funde oder Fundplätze entdeckt werden, so sind diese gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden. Der Fund und die Fundstelle sind bis zu 4 Werktagen nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt.

IV. Wasserwirtschaft und Bodenschutz - allgemein

4.1 Abfallbeseitigung und wassergefährdende Stoffe:

Unfälle mit wassergefährdenden Stoffen sowie die Ablagerung 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. Generell gilt für alle Anlagen die Verordnung des Umweltministeriums über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung VAwS).

Das WBA Offenburg (Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und ggf. im Rahmen eines immissionsschutzrechtlichen Verfahrens zu hören.

Um Schäden an unterirdischen Tankanlagen zu vermeiden, ist für diese Anlagen der statische Nachweis der Auftriebssicherheit zu erbringen.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist anzustreben, den anfallenden Erdaushub auf das unumgänglich erforderliche Maß zu reduzieren und das Material innerhalb des Planungsgebietes für Geländegestaltungen usw. wieder 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- und Baumaßnahmen anfallender Bauschutt und nicht für Baumaßnahmen bestimmter Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen oder falls dies nicht möglich ist, auf eine kreiseigene Erdaushubdeponie zu verbringen. Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt (z.B. aus dem Innenausbau, ölverunreinigtes Material, leere Farbkanister) 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.

4.2 Abwasser

Vor Erschließung des Baugebietes ist ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren bezüglich der neu zu verlegenden Kanalisation durchzuführen.

4.3 Wasserversorgung

Das Baugebiet ist über die zentrale Wasserversorgung mit Trinkwasser zu versorgen. Ausreichende Druckverhältnisse im Leitungsnetz sind sicherzustellen. Die Wasserversorgungsanlage bedarf der wasserrechtlichen Genehmigung.

4.4 Gewässerbau

Änderungs- bzw. Ausbaumaßnahmen an Abzugsgräben, Bächen und dergleichen bedürfen einer wasserrechtlichen Planfeststellung gemäß § 31 WHG, die Erstellung von Brücken und Ufermauern einer wasserrechtlichen Genehmigung nach § 76 WG.

Entlang von Abzugsgräben, Bächen und dergl. ist ein Uferrandstreifen von 5,0 m Breite (gemessen von der Böschungsoberkante) von baulichen Anlagen, Zäunen und Bodenaufschüttungen freizuhalten für

1. den Hochwasserabfluß
2. die Gewässerunterhaltung
3. die Erhaltung und Sicherung der Lebensräume der Tier und Pflanzenwelt an der Uferböschung

4.5 Grundwasserschutz

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser grundsätzlich abzulehnen. Die Höhenlage der Unterkante Kellerfußboden ist so zu wählen, daß dieser über den höchsten bekannten Grundwasserständen liegt. Bei sehr hohen Grundwasserständen ist ggf. auf die Ausbildung von Kellergeschossen zu verzichten bzw. das Gelände entsprechend mit hierzu zulässigem Material aufzufüllen.

Wenn in Sonderfällen auf das Bauen im Grundwasser nicht verzichtet werden kann, so ist hierfür eine Erlaubnis und somit die Durchführung eines wasserrechtlichen Verfahrens erforderlich.

4.6 Bodenschutz

Nach § 4 Abs. 2, Bodenschutzgesetz für Baden-Württemberg vom 01.09.1991 ist bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

4.7 Allgemeine Bestimmungen:

a) Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, daß nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

b) Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

c) Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

d) Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten, Stellplätzen usw. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.

e) Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen, er darf nicht als An- und Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.

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

g) Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwachfeuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

4.8 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden:

a) Der für geplante Grünanlagen und Grabeflächen benötigte Mutterboden sollte auf dem Baugrundstück verbleiben.

b) Ein Überschuß an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.

c) Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden max. 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

d) Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis zum Anschluß an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.

e) Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

4.9 Altlasten:

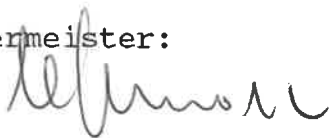
Im Bereich des Planungsgebietes liegen nach unseren derzeitigen Erkenntnissen keine Altlasten vor.

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

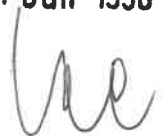
Schutterwald, den

Baden-Baden, den - 5. Juli 1996

Der Bürgermeister:



Planfertiger:



 PLANUNGSGRUPPE
WELLSTEIN
ARCHITEKTEN+INGENIEURE BERATEN+PLANEN

BB47HW05.W6 S.1-19

1. Begründung

zum Bebauungsplan

mit Grünordnung

" Hanfbündt-West "

Ortsteil Langhurst

Gemeinde Schutterwald

1. Allgemein

Der Gemeinderat der Gemeinde Schutterwald hat beschlossen, einen Bebauungsplan für das Gebiet "Hanfbündt-West" aufzustellen. Größere Bauflächen stehen für die Gemeinde nicht mehr zur Verfügung.

Sachliche und zeitliche Gründe und der dringende Wohnungsbedarf tragen zu dieser Weiterentwicklung bei.

2. Bestehende und geplante Entwicklungen

2.1 Entwicklungen aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Schutterwald besteht innerhalb dem Gemeindeverwaltungsverband Offenburg ein Flächennutzungsplan mit begleitendem Landschaftsplan.

Dieser gibt innerhalb dem Plangebiet zu einem Teil ein Wohngebiet von rd. 1,3 ha vor. Abweichungen gegenüber dem hier aufgestellten Bebauungsplan beziehen sich auf Erweiterungen im Westen mit rd. 0,3 ha und Süden mit rd. 2,0 ha des Bebauungsplanes, zusammen rd. 2,3 ha an Erweiterungsflächen.

Städtebauliche Gestaltungs- und naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen waren hier besonders erforderlich.

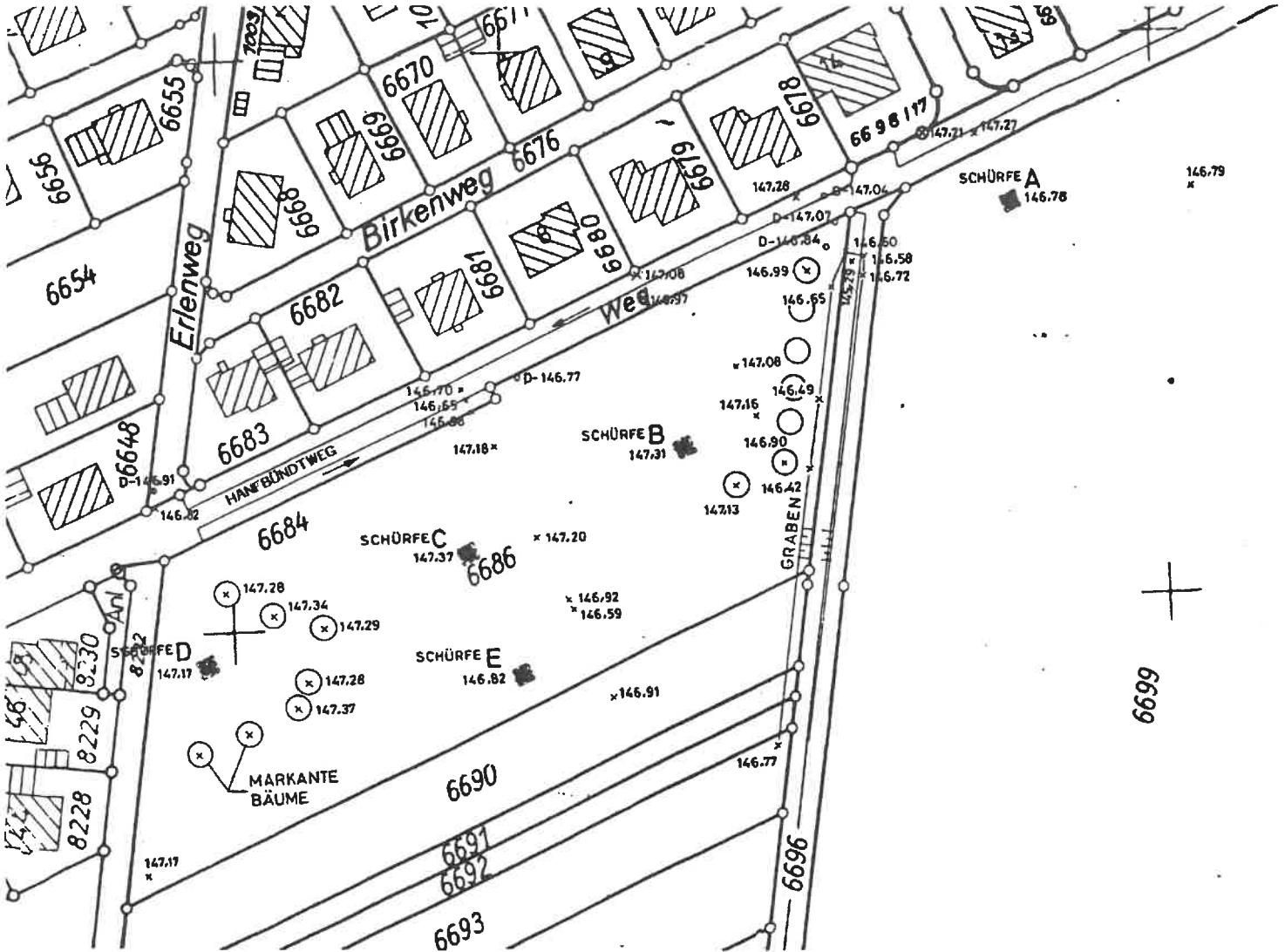
In der jetzigen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes sind diese Erweiterungsflächen bereits enthalten.

2.2 Rechtskräftige Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht kein Bebauungsplan.

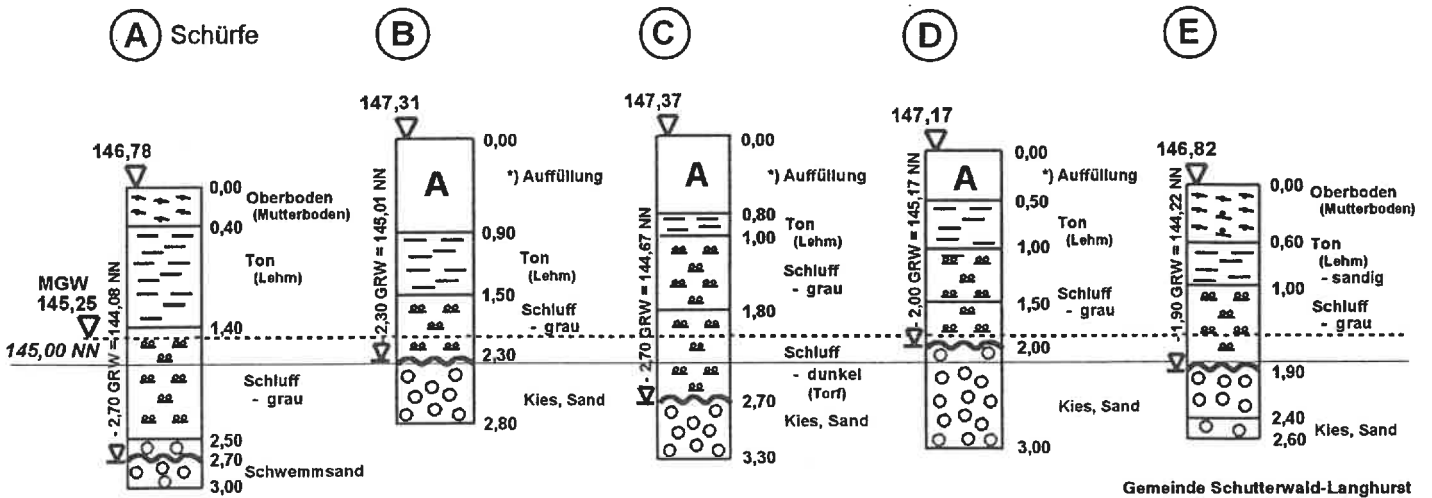
Ein aus dem Jahre 1986 rechtskräftiger Bebauungsplan "Im Pelz" grenzt außerhalb im Norden an. Der dort einbezogene "Hanfbündteweg" erhält hier auf eine Länge von ca. 180 m neue Festsetzungen.

Lageplan



Profile

150,00 m ü. NN



GRW = gesichtetes Grundwasser, unstabil am 09.09.94
 MGW = Mittlerer Grundwasserstand = 145,25 NN Zeitraum 1970-1990 (Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Offenburg)

*) Hinweis zur Auffüllung Schürfe B + C + D: überwiegend Erdmaterial wie Lehm u. Kies teils Straßenaufbruch wie Schotter wenig Bitukies u. Betonreste

Gemeinde Schutterwald-Langhurst
 Bebauungsplan
 "Hanfbündt-West"

Bodenerkundung nach Sichtung
 Aufnahme: 09.09.94

BRUNYEDLDSH
 Planungsgruppe Wellstein

3. Bestand

Das Plangebiet mit rd. 3,5 ha beinhaltet den ehemaligen Bolzplatz mit Spielplatz von 1,3 ha, bestehende Straßen und Wege von 0,2 ha, einen Wassergraben und zum überwiegenden Teil Ackerland von 2,0 ha.

Die Geländehöhen sind nahezu eben und liegen zwischen 146,50-147,50 m ü.NN.

Der Obstbaumbestand mit nur vier älteren Stämmen am verlängerten Erlenweg (A-A5) ist unbedeutend, er ist abgängig. Im anschließenden nördlichen Bereich (A-B-A3) sind zum Großteil Ahorne und eine hohe Hainbuchenhecke (A) vorzufinden.

Der westliche Rand des ehem. Bolzplatzes (C-D) ist mit schwachwüchsigen Birken besäumt. Entlang dem Entwässerungsgraben in Plangebietsmitte (D1-D2) stehen in Reihe gutgewachsene Eschen auf etwa 50 Meter Länge.

Der Entwässerungsgraben aus der Ortskanalisation (D1-D7) ist auf der Südseite mit teils dichten Sträuchern bewachsen, auf der Nordseite besteht ein Schilfgürtel mit zeitweiliger Mad von einem grabenseitigen Grasweg.

Der ehemalige Bolzplatz ist etwa 50 bis 80 cm an Höhe aufgefüllt. Bodenschürfen ergaben, daß das Auffüllmaterial hauptsächlich aus Erdaushub, Kies und Straßenaufbruch (Schotter) mit wenig Bitukies und Betonreste besteht. Sonstige schädliche Abfallstoffe wie Teer waren nicht aufzufinden.

← *Planskizze Bodenerkundung nebenstehend*

Ablagerungen von Altlasten oder kontaminierte Böden sind im Plangebiet nicht bekannt.

Gebäude oder sonstige bauliche Anlagen bestehen im Plangebiet nicht. Ein Wasserleitungsanschluß beim ehem. Kinderspielplatz im Norden ist stillgelegt.

Der mittlere Grundwasserstand (MGW) liegt bei 145,25 m ü.NN, der maximale Grundwasserstand bei 146,10 m ü.NN.

Die eigens niedergebrachten Schürfen zeigen je nach Witterung unterschiedliche bzw. un stabile Höhen von 144 bis 145 m ü.NN, was den mittleren Grundwasserstand bestätigt, demnach der Unterwasserflurabstand rd. 2,00 m unter Gelände beträgt.

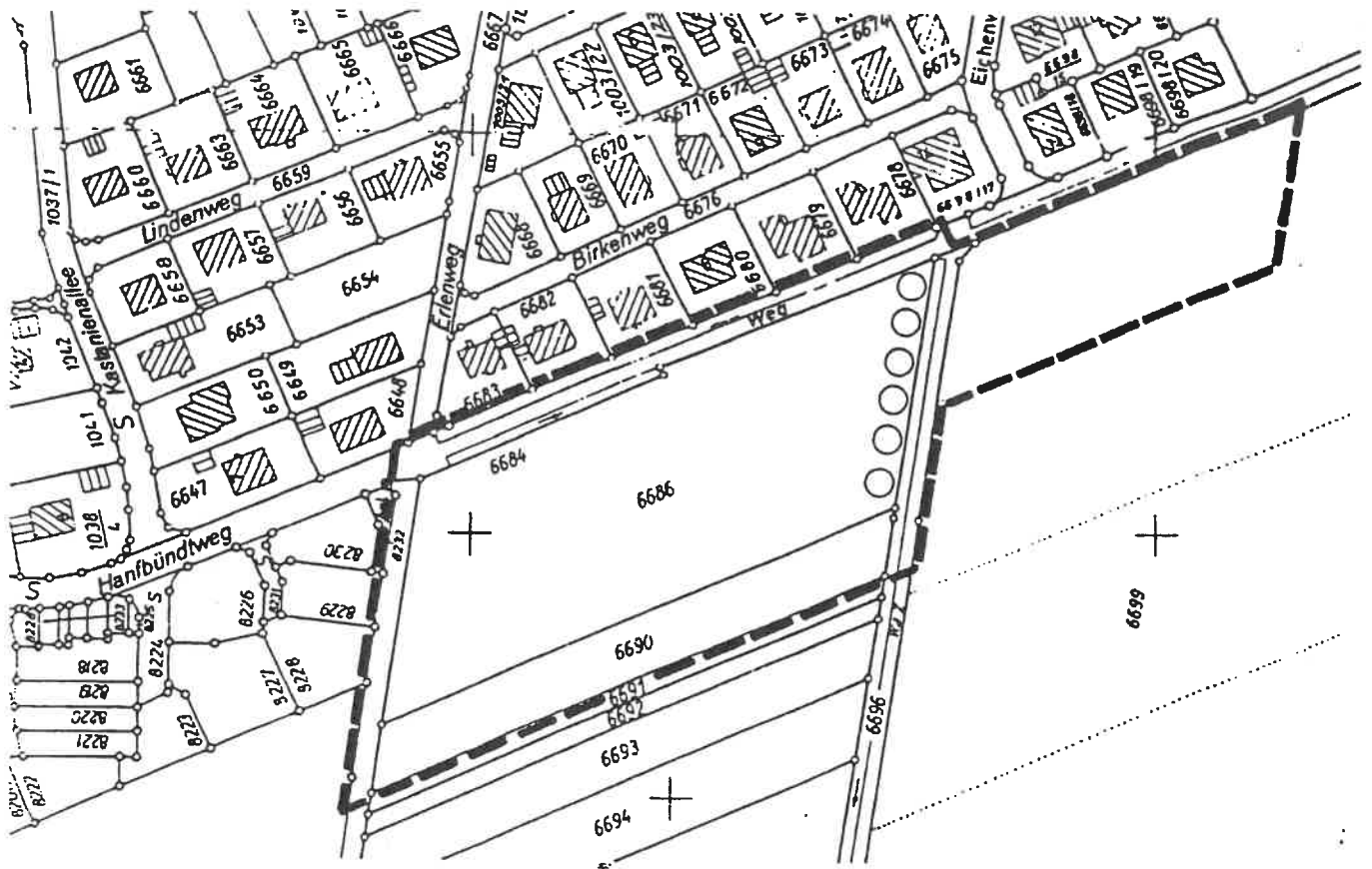
(Quelle: Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, Offenburg)

4. Bebauungsplanung

4.1 Ortsbild

4.1.1 Außenbereich

Das Landschaftsbild um das Plangebiet bzw. ehemaligem Bolzplatz ist geprägt von rautenförmig aufgeteilten Ackerflächen, die durch geradlinig verlaufende Gräben und Wege ein streng geordnetes Erscheinungsbild hergeben. Diesem Prinzip hat sich auch der nördliche Bebauungsplan "Im Pelz" mit einem schnurgeraden Westrand untergeordnet.



Planungsvorgabe
Bebauungsplan
"Hanfbündt-West"

Die "ausgeräumte Landschaft" trägt wesentlich zu einem negativem Erscheinungsbild bei. Landbauökonomische Gesichtspunkte haben seinerzeit, auch im Rahmen der Flurbereinigung, dazu beigetragen.

Die ursprüngliche Vorgabe der Planungsgrenzen zum Bebauungsplan wiederholt die strenge Linienführung. Im Verlaufe einzelner Vorberatungen mit der Gemeinde, der Genehmigungsbehörde und dem Naturschutzbeauftragten ergab sich aus rein städtebaulicher und landschaftsgestalterischer Sicht des Planverfassers, entgegen einem geradverlaufenden Ortsrand eine homogenere Wirkung zu erzielen.

← *Planskizze Planungsvorgaben nebenstehend*

Grundsätzlicher Ansatzpunkt ist hierbei der südliche Planungsbereich, dort innerhalb einer gewollten Siedlungszäsur zwischen Schutterwald und Langhurst anzusetzen. Dies besagt allerdings, die Planungsfläche um eine Häuserzeile nach Westen zu verbreitern, um diesem Rand mit Aufnahme der Bestandsbebauung im Osten einen mehr gerundeten Ortsrandabschluß geben zu können. Beide Teile des Bestandes und der Planung werten hier ortsgestalterisch die Ortseinfahrt des Hanfbündtweges von Schutterwald in hohem Maße auf.

Der südliche und westliche Randbereich wird innerhalb einer öffentlichen Grünfläche insbesondere durch grünordnerische Bepflanzungsmaßnahmen wesentlich bis zum Entwässerungsgraben hin landschaftsökologisch aufgewertet.

Für den Planungsbereich nördlich des Entwässerungsgrabens erfolgt zunächst eine geradere Ortsrandausbildung mit Pflanzgebieten auf den Baugrundstücken, was der dem anschließenden Baugebiet "Im Pelz" entspricht.

Im Hinblick auf eine langfristige Siedlungserweiterung ggf. unter Berücksichtigung der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes, ohne dieser vorgreifen zu wollen, wäre auch unter dem Gesichtspunkt der zukünftigen Ortsrandgestaltung eine Erweiterung aus der Sicht des Planverfassers nach Westen hin möglich. Ansatzpunkt einer Erschließung bildet die verlängerte Kastanienallee bzw. der dort vorgesehene Straßenschnitt.

Der Übersichtsplan "Ökologische Vernetzung" skizziert diese Entwicklung auf.

4.1.2 Innenbereich

An die östlich bestehende Bebauung wird nach Westen hin entlang dem bestehenden Hanfbündtweg angebaut, der eine veränderte Linienführung erhält.

Auf die Übernahme des bestehenden Straßenrasters aus der östlichen und älteren Bestandsbebauung wurde verzichtet. Ausschlaggebend war eine auf das Baugebiet in sich abgestimmte Grundrißausformung, die bereits im nördlichen und neueren Baugebiet "Im Pelz" vorhanden ist.

Die Vorgabe von Planungsgrenzen mit einer Bebauungstiefe von 80 Meter im nördlichen Bebauungsbereich ließ nicht viel

Spielraum zu, eine weitere Baureihe unterzubringen. In vorangegangenen Planungskonzepten wurden einzelne Varianten von Erschließungs- und Bebauungssystemen aufgezeigt und diskutiert.

Die Erschließung in das geplante Baugebiet erfolgt in der Hauptsache durch den versetzten Hanfbündtweg und einer Einhängestraße. Der verlängerte Erlenweg und zwei kleinere Straßenstiche sind untergeordnet.

Eine Wegführung (D-D7) verbindet den Innenbereich mit der westlich anschließenden Landwirtschaftsfläche.

Der in der Linienführung versetzte Hanfbündtweg drosselt gegenüber der bestehenden Geradlinigkeit in hohem Maße die Verkehrsgeschwindigkeit auch in den "30er Zonen".

Das geplante Baugebiet paßt sich im allgemeinen sowohl topographisch als auch städtebaulich im Hinblick auf eine sinnvolle Abrundung in die umgebende Bebauung und anschließender Landschaft ein.

Klima und Energie

Die geplanten Gebäudestellungen sind annähernd im Hinblick auf Sonnen-Kollektoren nach Süden ausgerichtet. Zum Nachteil könnte dadurch der Wohnwert der östlichen Haushälfte bei Doppelhäusern durch weniger Westbesonnung werden.

Auch die Verschattungsabstände von Baumpflanzungen im Hinblick auf den Sonneneinstrahlungswinkel erfordern mitunter tiefere und breitere Grundstücke, was der allgemeinen Reduzierung zu kleineren Bauplätzen widerspricht. Schließlich soll auch neben anderen Ressourcen die städtebauliche Gestaltung mit grünordnenden Maßnahmen nicht vernachlässigt werden.

In einer Energiekonzeptstudie vom November 1995 der "Klimaschutz- und Energieagentur Baden-Württemberg GMBH" wird auf weitere Einzelheiten zu einem vorangegangenen Bebauungsplanentwurf eingegangen.

Nicht immer können dort vorgebrachte Vorschläge wie zentrales Heizwerk mit einem Niedertemperatur-Nahwärmenetz für das gesamte Baugebiet oder die Anlage von Solarhäusern in Reihenaufbauweise oder grundsätzlich kompaktere Bauweisen eingehalten werden.

Schließlich liegt es an dem Willen und der Durchsetzbarkeit des Planungsträgers und besonders den individuellen Bauwünschen einzelner Bauherren bis hin zum freistehenden Wohnhaus. Ansätze zur Kompaktheit und der Orientierung der Gebäude sind im Bebauungsplan gegeben.

4.2 Bebauung

Der Grundriß sieht eine teils maßstabgerechte Aufteilung im Rahmen der rautenförmig vorgegebenen Straßen- und Grabenführungen vor. Überwiegen sind Rechteckformen der Hausgrundrisse vorgesehen.

Im Norden des Plangebietes sind wahlweise Reihen- oder Doppelhäuser entlang dem nunmehr beiderseits bebauten und verlängerten Erlenweg angeordnet. Der Süden setzt Reihenanlagen für den Ortsrand fest. Die westliche Randseite beinhaltet giebelständige Einzelhäuser

Einzelhäuser sind im nördöstlichen Planteil enthalten.

Schwerpunkt massiverer Baukörper (WA6) befinden sich innerhalb der Einhängestraße (E-F). Aus der Anzahl der jeweiligen Wohnungen der 3 Blockhäuser (zwei freistehende, ein Doppelhaus) werden längere Garagenaufreihungen entstehen. Gestalterisch bietet sich daher entgegen monotonen Aufreihungen konstruktiv gestaltete "Carports" auf Holzstützen und Satteldächern an, die positiv zu einer städtebaulichen Gesamtgestaltung beitragen. Ursprünglich vorgeschlagene Tiefgaragen scheiterten im Hinblick auf die Kostenseite und dem hohen Grundwasserstand.

Die geplanten Wohnhausformen mit Dachneigungen von 30 bis 45 Grad mit überwiegend Dachgeschoßausbauten wurden während des Planungsablaufes eingehend diskutiert.

Im Plangebiet sind 1 bis 3 Geschosse einschl. Dachgeschossen vorgesehen. Die Traufenhöhen messen unterschiedlich je nach Geschößzahl 3,60 bis 6,40 m.

Überwiegend sind 22 freistehende Gebäude (48%) geplant. Hinzu kommen 15 Doppel- und Reihenhäuser (36%) und 4 Blockhauseinheiten (10%).

Insgesamt sind 41 Gebäude geplant, was einer Einwohnerzahl von etwa 200 Personen in 75 Wohneinheiten entspricht. Allerdings ist wegen den Dachausbauten das daraus resultierende Verhältnis mit 2,3 Personen pro Wohneinheit niedriger prognostiziert, so daß die Belegung mit bis zu 220 Personen erwartet werden kann.

Die Bruttowohndichte liegt bei 70 Pers/ha ohne ökologische Ausgleichsfläche, mit dieser zusammen sinkt die Dichte auf 57 Pers/ha.

Auf das Nettowohnbauland mit 2,15 ha bezogen errechnet sich eine Belegung von rd. 94 Pers/ha ohne der Ausgleichsfläche.

Die Gebäudestellungen mit zwingender Festlegung der Garagenstandorte sind einem ordnenden Prinzip unterworfen und tragen allgemein den eigenen und nachbarlichen Belangen bei.

Die Erhaltung und Maßnahmen notwendiger Baumpflanzungen gestalten besonders das Wohnumfeld und geben dem Straßenverlauf eine optische Führung.

Die geplante Geländehöhe der Bebauung innerhalb dem Südabschnitt(D4) gleicht sich der des ehemaligen Bolzplatzes (B-D) durch Auffüllung (eigener Erdaushub des Baugebietes) von ca. 0,50 bis 1,00 m an. Die im Süden anschließende Ausgleichsfläche bleibt unverändert.

5. Grünordnung

5.1 Vorbemerkung

Die Belange des Naturschutzes und der Landespflege sind bei der Planaufstellung zu berücksichtigen. Dies bezieht sich insbesondere auf das Naturschutzgesetz (NatSchG). Grundlegend wird daher § 9 Abs. 1 Nr. 25 des Baugesetzbuches für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und die Bindung für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern nach Maßgabe der Planung sein. Insbesondere ist auf § 8a NatSchG einzugehen.

5.2 Ziele

Diese gehen insoweit aus dem Landschaftsplan für den Gemeindeverwaltungsverband Offenburg hervor.

Wesentliche Aussagen betreffen:

Landschaftsraum

Langhurst liegt am Nordrand der Niederterrassenplatte zwischen Kinzig und Schutterniederung in der Kehler Rheinebene.

Landschaftsplanerische Zielsetzung für die künftige Entwicklung:

- ⌚ Möglichst zurückhaltende Flächeninanspruchnahme im Außenbereich
- ⌚ Nahezu alle untersuchten Flächen bringen zumindest einen Verlust an Boden mittlerer bis guter landbaulicher Nutzungseignung
- ⌚ Nutzung innerörtlicher Flächen sowie Schließung von Baulücken, Abrundung vorhandener Bebauung
- ⌚ Sorgfältige Grünplanung bei neuen Baugebieten insbesondere
 - bei der Gestaltung der neuen Ortsränder,
 - bei der Durchgrünung der neuen Baugebiete, um neben einer guten Gestaltung auch eine positive Beeinflussung des Lokalklimas zu erreichen.

Bewertung möglicher Siedlungsentwicklung, das Plangebiet betreffend:

- I-II = vertretbar (kein bzw. nur geringer Konflikt)
- L = Verlust von Flächen mit zumindest mittlerer landbaulicher Nutzung
- S = Beeinträchtigung von Siedlungsgestalt sowie Landschaftsbild (z.B. Veränderung eines schönen Ortsrandes)

Zu dem Baugebiet "Langhurst-West" kommt folgende Aussage:

- Am neu entstehenden Ortsrand zur Eingrünung einen 8-10 m breiten Grünstreifen vorsehen,
- den durchfließenden Wassergraben erhalten, bepflanzen und eine Wegverbindung in die freie Landschaft herstellen; dient der inneren Durchgrünung des Baugebietes.

Nicht immer können die Vorschläge aus dem Landschaftsplan für den spezifischen Fall von Bebauungsplanungen in Einzelheiten zur Anwendung kommen. Die Eigenart der Planung im einzelnen und eine weite Vorausschau im besonderen sind wesentliche Bestandteile detaillierter Planaussagen, was auch für den Bebauungsplan "Hanfbündt-West" individuell zutrifft.

In den einzelnen Kapiteln dieser Begründung wird darauf näher eingegangen.

Es werden vorentwurfsmäßig über einen Grünordnungsplan oder sonstige grünordnerische Aussagen einerseits die Wechselbeziehungen zwischen natürlicher und bebauter Umwelt näher aufgezeigt und andererseits den freien Raum der Landschaft gegenüber der Bebauung abzugrenzen oder landschaftsgemäß einzubinden.

Ferner sind die Sozialfunktionen der Landschaft in engerem Sinne bei der Planaufstellung zu berücksichtigen. Beachtenswert sind beispielsweise der Bestand, die Sicherung vorhandener Grün- und Freiflächen, der Gewässerschutz, die Verbesserung der Umweltbedingungen durch besondere Schutzmaßnahmen und Pflanzungen und anderes mehr.

Das Konzept eines Vorentwurfs zum Grünordnungsplan ist für diesen Bebauungsplan ausreichend.

5.3 Allgemein

5.3.1 Naturraum

Nach den natürlichen Haupteinheiten liegt das Plangebiet in den "Niederungen der Breisgauer Bucht bzw. "Kinzig-Murg-Rinne"

Gestadebrüche, wie diese im nördlich angrenzenden "Mittleren Oberrheingebiet" noch bestehen, sind hier (Plangebiet) nicht mehr vorzufinden, was für die Landschaftsgestaltung von Belang wäre.

(Quelle: Naturräumliche Einheiten Baden-Württ. und Regionalplan 1994)

5.3.2 Potentielle natürliche Vegetation

Im Planbereich würde sich, sobald der Mensch seine Bewirtschaftungsfähigkeit einstellen wird, spontan eine dem Ort und seinen charakteristischen Standortbedingungen angepaßte Vegetation entwickeln.

Sukzessive folgten Ersatzgesellschaften (Kraut-Strauch-Wald), die in einer stabilen Endgesellschaft, der 'potentiellen natürlichen Vegetation' mündeten. Die Verteilung dieser Vegetationsgesellschaften gibt wichtige Hinweise über die Beschaffenheit einer Landschaft und folglich über die Eignung verschiedener Nutzungen.

Das Wissen um die natürliche Artenzusammensetzung erleichtert die Anlage landschaftsgerechter Bestände und Anpflanzungen der hier anzusprechenden Grünordnungsplanung.

Die potentielle natürliche Vegetation im Plangebiet wird allgemein von einem

"Frischer bis feuchter Sternmieren-Stieleichen-Hainbuchenwald mit Seegrass und Traubenkirschen-Erlen-Eschen-Auwald"

bestimmt sein.

Hieraus ist abzuleiten, daß folgende Bäume und Sträucher an-
gehen und landschaftsgerecht sind:

Bäume:	<i>Stiel-Eiche, Sommer-Eiche</i>	<i>Quercus robur</i>
	<i>Hainbuche, Weißbuche</i>	<i>Carpinus betulus</i>
	<i>gemeine Esche</i>	<i>Fraxinus excelsior</i>
	<i>Trauben-Kirsche</i>	<i>Prunus padus</i>
	<i>Schwarz-Erle, Rot-Erle</i>	<i>Alnus glutinosa</i>
	<i>Berg-Ahorn</i>	<i>Acer pseudoplatanus</i>
	<i>kleinblättrige Linde, Winter Linde</i>	<i>Tilia cordata</i>
Sträucher:	<i>Haselnuß, Wald-Hasel</i>	<i>Corylus avellana</i>
	<i>Weißdorn, zweigriffl. Rotdorn</i>	<i>Crataegus laevigata</i>
	<i>gemeiner Schneeball</i>	<i>Viburnum opulus</i>
	<i>rote Heckenkirsche</i>	<i>Lonicera xylosteum</i>
	<i>Schlehe, Schlehdorn, Schwarzdorn</i>	<i>Prunus spinosa</i>
	<i>Asch-Weide</i>	<i>Frangula cinerea</i>

(Quelle: *Potentielle natürliche Vegetation Baden-Württ.*)

5.3.3 Landbauökologische Teilwertung für den Erwerbsobstgartenbau

Der Planbereich liegt am östlichen Rand innerhalb dem Stand-
ortkomplex:

" Rheinebene " (Ib8)
bzw. Standortkomplex "Kehl-Kenzinger Niederung"

Hier ist die obstbauliche Eignung außer durch erhöhte Frost-
gefährdung vielfach durch Nässe, schlechte Bodendurchlüftung,
auch teilweise durch Überschwemmungsgefahr beeinträchtigt.

Hieraus sind wichtige Erkenntnisse für die ökologische Stand-
orteignung für den Erwerbsobstbau zu entnehmen,

Natürliche Eignung: großenteils mittelmäßig

Wärmestufe: warm bis mäßig warm

Natürliche Eignung: nur bestimmte Arten und Sorten

Es eignen sich Obstbäume wie

Golden Delicious-Gruppe
Boskoop-Gruppe
Mostäpfel und Mostbirnen (extensiv)
Pflaumen und Zwetschen

Cox Orange, Tafelbirnen und Sauerkirschen sind schlecht
geeignet, *Süßkirschen* und *Pfirsiche* dort ungeeignet.
Zur Anpflanzung von *Nußbäumen* ist eine vorherige Standort-
prüfung notwendig.

Für den Bebauungsplan ist daher der Erwerbsobstgartenbau
nicht von Belang.

(Quelle: *Ökologische Standorteignung für den Erwerbsobstgartenbau Baden-Württ.*)

5.3.4 Landbauökologische und landbaustrukturelle Wertungskriterien

Bodenkundliche Erkenntnisse (Schätzrahmen) sagen folgendes aus:

Zusammenfassend ist der Oberboden im Plangebiet "lehmig bis stark lehmiger Sand" mit starkem Schichtlinienwechsel von Untergrund und Krume des Ackerlandes.

Schwemmlandböden (Niederungs- und Talböden) mit mehr oder weniger stark unter dem Einfluß des Grundwassers.

Der nordwestliche Teil (nördlich des Entwässerungsgrabens) ist mit stark lehmigem Sand, der nordöstliche mit Lehm und der südliche Teil (südlich des Entwässerungsgrabens) ist mit Lehm bedeckt.

Die Zustandsstufen schwanken von Norden von weniger humushaltiger Krume nach Süden bis hin zum scharfen Absetzen der Krume, Bleichzone, verdichteter roher untätiger Untergrund mit beginnender Rostfärbung innerhalb dem Planungsgebiet.

= Klassenzeichen: (L-SL 4-6 AL) 51-56/59-63

Für das Plangebiet ergibt sich, daß die ackermäßig vorherrschende Nutzung nicht mit der Vorrangstufe I gleichzusetzen ist.

(Quelle: Staatl. Vermessungsamt Offenburg)

5.4 Planungsgrundsätze

Allgemein ist zur Landschaftspflege und Gestaltung des Umfeldes folgendes beachtenswert:

- ⌚ Für den Bereich Bebauungsplan "Hanfbündt-West" ist die geplante Grünordnung zu beachten und festzuschreiben.

hier: Übernahme des Grünordnungsplanes in den Bebauungsplan (Rechtsplan).

- ⌚ Das bebaute Gebiet ist als Nahtstelle zwischen Bebauung und Landschaft zu betrachten und soll im Interesse der Verbesserung der ökologischen Situation unter landschaftsästhetischen Gesichtspunkten gestaltet sein.

hier: Pflanzungen, ggf. Bodenmodellierungen

- ⌚ Verkehrswege sind organisch in die Landschaft einzufügen. Beachtung der Oberflächenform und des Landschaftscharakters als Voraussetzung zur Linienführung. Bepflanzungen an Verkehrswegen und Bachläufen mit Bäumen und Sträuchern sollen sich in den Landschaftsraum einfügen.

hier: verlängerter Erlenweg beibehalten

- ⌚ Wasserläufe

Sukzession der Ufervegetation und die Gewässerökologie, auch im Hinblick auf die Hochwasserabflußsicherung und Gewässerunterhaltung, ist zu lenken.

hier: Hauptvorfluter und Teil des Entwässerungsgrabens mit seitlichen Bereichen

- ⌚ Die Eingrünung sollte nach standortgemäßen Gesichtspunkten erfolgen, besonders nach Arten und Formen der bestandenen Bäumen und Sträuchern.

hier: Laubbäume allgemein

Die nach Maßgabe der Planeintragungen festgesetzten Pflanzgebote für Einzelbäume sind verbindlich. Sie sind schematisch dargestellt und vom Standort her in engerem Sinn unverbindlich.

Die Gehölze sind mindestens in Halbstämmen (DIN 18916) anzupflanzen. Dies entspricht einer Stammhöhe von 80 bis 180 cm, so daß eine baldige Begrünung bzw. Bewachsung des Baugebietes gewährleistet ist.

Die entsprechend der Planunterlagen angegebenen Baumarten sind vom Grundsatz her anzupflanzen. Dabei können weitere bodenständige Arten und Formen angepflanzt werden. In der Regel haben Laubbäume von der Eigenart der Landschaft her eine dominierende Rolle einzunehmen. Auf Nadelbäume sollte grundsätzlich verzichtet werden.

5.5 Maßnahmen

Für den Planbereich ergibt sich, daß besonders für die zukünftige Ortsrandgestaltung und die Linienführung des bestehenden Hanfbündtweges sowie der geplanten Straßenstiche und Wegführungen gezielte Bepflanzungsmaßnahmen festzusetzen und die bestehende Eschenpflanzungen entlang dem jetzigen Entwässerungsgraben soweit als möglich zu erhalten ist.

Wenn für diesen Planbereich begründet die potentielle natürliche Vegetation als Pflanzgrundlage zur Anwendung kommen soll, wird nicht verkannt, daß die Baumarten in der benannten Urform ihrer habitaten Entfaltung den Rahmen der Gesamtgestaltung das Verhältnis zur Wohnhausbebauung sprengen würden. Es werden daher weiterentwickelte Baumarten dieser Gattung mit weniger Höhenwuchs vorgeschlagen.

Durch die geplante Teilverdolung des Entwässerungsgrabens innerhalb dem Baugebiet auf eine Länge von ca. 75 Meter sind Ersatzmaßnahmen zu schaffen. Diesbezüglich ist ein offener Entwässerungsgraben im westlichen Randbereich vorgesehen, der anfallendes Regenwasser aus Dachflächen aufnimmt und zum Entwässerungsgraben führt.

6. Naturschutz- und Landschaftspflege

Die konkrete Werteinschätzung über die zu berücksichtigende Abwägung von Belangen, besonders im Hinblick auf die Maßnahmen, den Umfang und auf welche Flächen Aussagen getroffen werden, erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

Zwar stellen geplante Flächen nach dem Flächennutzungsplan oder bestehenden Bebauungsplänen keine Eingriffe dar, können aber solche Eingriffe vorbereiten, weil sie die planungsrechtliche Grundlage für Vorhaben sind. Bebauungspläne, die erstmals eine bauliche Nutzung festsetzen, werden jedoch regelmäßig zu Eingriffen in Natur und Landschaft führen, was in Teilen für das geplante Gebiet zutrifft.

Diesen Eingriffen wird jedoch durch angemessene Ausgleichsmaßnahmen in Einzelheiten nachgekommen, soweit sie in räumlichem und sachlichem Zusammenhang im Geltungsbereich stehen.

Über Teile des Bestandes und die Bewertung von Natur und Landschaft wurde individuell in den vorangegangenen Abschnitten dieser Begründung bereits Aussage getroffen.

Im übrigen wird vorgetragen:

Vorherrschende Landschaftselemente:

- parallel verlaufende Wassergräben
- z.T. mit Gehölzbeständen (vorwiegend Weidegebüsch)
- lineare Vernetzungselemente
- mittlerer ökologischer Wert

Fehlende Landschaftselemente:

- Feldgehölze, Hoch und Niederhecken
- Ried, Streuwiese, Feucht- und Naßwiese
- Lebensraum für Brachvögel
- Stillgewässer (Teiche, Tümpel)

Sozialfunktionen, die ohne Belang für das Plangebiet sind,
wie Erholung

- Schonfluren
- Klimaschutz
- Bodenschutz
- Schutzgebiete

bedürfen hier keiner weiteren Begutachtung.

Im übrigen wird auf die Ausführungen "Wasserwirtschaft und Bodenschutz" innerhalb der Bebauungsvorschriften verwiesen.

In Gegenüberstellung des Belanges Naturschutz und Landschaftspflege mit dem zu erwartenden Eingriff des Bebauungsplanes sind folgende Kompensationen erkennbar:

1. Außenbereich - Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:

1.1 Landschaftsraum:

1.1.1 Die "ausgeräumte" Landschaft wird teilweise durch Bepflanzungen aufgewertet. Diese beziehen sich auf neue

Pflanzungen sowohl in den Randbereichen der geplanten Bebauung als auch in Ergänzung vorhandener Pflanzungen entlang von Wasserläufen und Wegen (Hauptvorfluter u. Mattenweg) im Außenbereich. Hierzu geben die Plandarstellungen "Ökologische Vernetzung" hinreichende Informationen.

Vom Grundsatz her erfolgt eine linienförmige Vernetzung mit den Außenbestandteilen und dem geplanten Innenbereich.

1.1.2 Für die Inanspruchnahme von Bauland werden zu einem Teil öffentliche Grünflächen im südlichen Abschnitt (D6-F1-D8-G) als Ausgleichs- und Ersatzfläche von etwa 0,7 ha geschaffen, die besonders auch eine Umwandlung vom Ackerland in Grünland zur Folge hat.

Ständiges Augenmerk im Landschaftsplan ist der Hinweis zu lesen, daß die Ackerflächen in Grünland umzuwandeln sind.

Besonders hervorzuheben ist die geplante Siedlungszäsur innerhalb dieser Ausgleichsfläche, die einen in sich abgeschlossenen Ortsrand bildet, was derzeit außer dem Bereich Eichenweg mit bepflanztem Erdwall über die Bestandsbebauung nicht ausgesagt werden kann.

Schon durch die Unterbindung möglicher Bebauung nach Süden hin führt diese Abstandsfläche zu ausgleichenden Maßnahmen.

In den Plandarstellungen "Ökologische Vernetzung" sind einzelne Informationen aufgezeigt. Der südöstliche Bereich mit vorgesehenem Festplatz und bestehendem Erdwall beinhalten die weitere Siedlungszäsur. Dieser Bereich ist jedoch nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.1.3 Teilkanalisierung Entwässerungsgraben

Der nach Westen im Plangebiet mittige Entwässerungsgraben ist von untergeordneter Bedeutung. Er ist kein Fließgewässer in wasserrechtlicher Hinsicht, sondern ein Entwässerungsgraben aus der Ortskanalisation der mehr oder weniger Wasser führt. Augenscheinlich ist die Wasserqualität dahingehend zu bemängeln, daß bei Niedrigwasserstand Anreicherungen von braunschwarzen Substanzen mitgeführt werden.

Einerseits ist durch den bestehenden Schilfbewuchs der Grabensohle und besonders an den Grabenprofilseiten der ungehinderte Wasserabfluß gehemmt, so daß ein reibungsloser Wasserabfluß nicht gewährleistet werden kann und dadurch mit Rückstau in das bestehende Wohngebiet zu rechnen ist, was zu Folgeschäden nicht nur auf privater Seite führen kann.

Andererseits werden bei einer Offenhaltung innerhalb dem Baugebiet Bedenken wegen Ungeziefer und Gefahren für Kinder laut werden, was letztlich eine Einzäunung zur Folge hätte.

Der Entwässerungsgraben ist nicht mit einem lebhaften Bachlauf zu vergleichen.

Für den Naturschutz ist die Strauch- und Schilfvegetation als Biotop zu bewerten. In städtebaulicher Hinsicht wird jedoch der optische Effekt nicht erzielt werden, indem er offengehalten wird, was letztlich zu einem Störfaktor von den Anwohnern führen kann.

Als ausgleichende Maßnahme, wenn überhaupt eine solche notwendig sein sollte, ist am Westrand der südlich geplanten Bebauung innerhalb dem Pflanzstreifen ein offener und modellierter Graben zur Ableitung von Dachwasser der angrenzenden Gebäude vorgesehen, der dem Entwässerungsgraben an der Außenseite der Bebauung zugeführt wird.

Im übrigen erfolgt eine Verlängerung der bestehenden Eschenreihe entlang der Verdolung bis zum Ende der Bebauung mit seitlicher Wegführung.

2. Innenbereich - Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:

Als weitere Milderung von Eingriffen werden an Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen genannt:

2.1 Versiegelung

2.1.1 Die eingegrenzte Versiegelung befestigter Flächen von höchstens 50 Prozent gegenüber der im Plan angegebenen Grundflächenzahl ist für das Baugrundstück im Bauantrag mit rechnerischer Verhältniszahl gegenüber dem Gesamtgrundstück nachzuweisen.

2.1.2 Dies bedeutet, daß bei einer GRZ von 0,3 (= 30%) höchstens 45 Prozent der Baugrundstücksfläche versiegelt werden dürfen.

2.2 Pflanzungen

2.2.1 Pflanzgebote - private Grundstücke
Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücken nach Maßgabe der Pflanzgebote mit Darstellung im Bauantrag.

2.2.2 Pflanzgebote - öffentliche Grundstücke
Baumpflanzungen auf Straßenbegleitgrünflächen besonders entlang des Hanfbündtweges zwischen Fahrbahn und kombiniertem Rad- und Fußweg sowie des verlängerten Erlenweges.

2.2.3 Daneben werden Fassaden- und Dacheingrünungen zur dorfbildenden Einbindung der Baukörper empfohlen.

2.2.4 Auch die Anlegung von zusammenhängendem Verkehrsbegleitgrün mit rd. 1200 m² (4,2%) ohne Ausgleichsfläche entlang des Hanfbündtweges, des Erlenweges trägt zur weiteren Kompensation bei.

Diese Minimierung von Versiegelungsflächen und die verbindlichen Gebote von Pflanzungen auf privaten und öffentlichen Flächen stellen einen wesentlichen Beitrag nicht nur in ökologischer sondern auch gestalterischer Hinsicht dar. Sie schaffen gleichzeitig gefragte Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen gegenüber Eingriffen in weitestem Sinne.

Auf die Belange nach § 8a Bundesnaturschutzgesetz wurde innerhalb der Planung durch Bestandsdarstellung und Bewertung von Natur und Landschaft eingegangen.

Die Gegenüberstellung des Belanges Naturschutz und Landschaftspflege mit dem zu erwartenden Eingriff in Art und Umfang sind in Text und Plan erläutert. Soweit Eingriffe vorliegen, wurden diese ausgeglichen oder Ersatz geschaffen. Für weitergehende Ausgleichs oder Ersatzmaßnahmen besteht somit keine weitere Notwendigkeit.

7. Erschließung

7.1 Straßen

Der bestehende Hanfbündtweg, von Schutterwald kommend, ist bis etwa 'F1' bereits ausgebaut. In der weiteren Fortführung erhält dieser 5,50 m Fahrbahnbreite. An der östlichen Seite wird ein durchgehender Grünstreifen für eine Baumreihe mit 2,50 m Breite angelegt, hinzu kommt ein 2,50 m breiter Rad- und Fußweg. An der westlichen Seite ist entlang der geplanten Bebauung ein Gehweg von 1,50 m Breite vorgesehen.

Eine Einhängestraße zum Hanfbündtweg mit 5,50 m Breite und zwei Straßenstiche mit 4,75 m ohne Gehwege haben Wohnstraßencharakter.

Die Verwindungen der Straßensysteme drosseln insgesamt die Verkehrsgeschwindigkeit von Fahrzeuglenkern.

Die verkehrsberuhigten Straßenbereiche der Einhängestraße "D-D4-F" Der Straßenstiche "B-B1" und "C-C1" sowie des verlängerten Erlenweges "A-A5" werden ohne Gehwege ausgebaut, so daß der Fahrverkehr bei haltenden Fahrzeugen und bei Fußgängern ohne gegenseitige Behinderung unter Gleichberechtigten gewährleistet ist.

Der verlängerte Erlenweg wird bis zum Bebauungsende ausgebaut, erhält dort als "gestalterisches Zeichen" des Bauendes eine kurze Schleife, auch gegenüber der offenen Landschaft. An der Nordseite erfolgt ein bepflanzter Grünstreifen.

7.2 Parkierung

Öffentliche Parkplätze sind nicht vorgesehen. Anzulegende Besucherstellplätze auf den privaten Baugrundstücken sind für den Planungsbereich ausreichend.

Die nach den bauordnungsrechtlichen Vorschriften zusätzlich geforderten Stellplätze für Wohnungen sind durch die bereits allgemein bestehende und höher zu erwartende Verkehrsdichte von Kraftfahrzeugen insbesondere durch Besucher und Zweitwagen begründet.

Im übrigen wird durch die heute gebräuchliche Verringerung von Straßenquerschnitten der fließende Verkehr durch das Parkieren sowohl auf Hauptsammel- als auch Anliegerstraßen mit und ohne Gehweg behindert, so daß diese zusätzlichen Stellplatzvorkehrungen gerechtfertigt und notwendig sind.

7.3 Wege

Der geplante kombinierte Rad- und Fußweg entlang des Hanfbündtweges hat in der Schulwegführung funktionale Bedeutung. Er mündet vom Ortsteil Langhurst kommend in die Schutterstraße und führt dann weiter zum Hauptort Schutterwald.

Entlang der Eschenreihe bzw. geplanter Verdolung wird ein Weg angelegt, der den Innenbereich mit der freien Landschaft verbindet (D2-D7), so daß auch die außenliegende Bewirtschaftung gewährleistet ist.

7.4 Entwässerung

Die Entwässerungsanschlüsse erfolgen an die bestehende Kanalisationsleitungen. Fachplanungen werden zum wasserrechtlichen Verfahren noch aufgestellt.

Der bestehende Entwässerungsgraben (D1-D6) soll bis zum Bebauungsende kanalisiert werden.

7.5 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung ist vom bestehenden Ortsnetz gesichert. Im Rahmen der fachtechnischen Planung wird auch die Frage von notwendigen Hydranten zu Feuerlöschzwecken geklärt.

7.6 Stromversorgung

Das niederspannungsseitige Stromversorgungsnetz wird in Erdkabel zu den einzelnen Baugrundstücken geführt.

7.7 Fernmeldewesen

Die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt über einzelne Erdkabelanschlüsse.

7.8 Grundwasser - Geländeauffüllungen

Der Grundwasserstand liegt unter Umständen höher als zwei Meter unter Geländeniveau. Dies bedingt, daß gegebenenfalls der statische Nachweis über Auftriebssicherheit von baulichen Anlagen zu führen ist.

Für das Baugebiet ist der mittlere Grundwasserstand von 145,25 m ü.NN ausschlaggebend. Diese Bezugshöhe gilt für Unterkante Kellerfußboden. Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser abzulehnen. Es bleibt daher dem Bauherrn unbenommen, geeignete Maßnahmen wie eine konstruktiv wasserdichte Wanne zu bauen.

Insgesamt stehen Geländeauffüllungen von ca. 0,25 bis 1,00 m gegenüber dem Urgelände südlich des jetzigen Abzugsgrabens an, so daß die geplante Geländehöhe ca. 1,50 m über dem maximalen Grundwasserstand von 146,10 m ü. NN liegt.

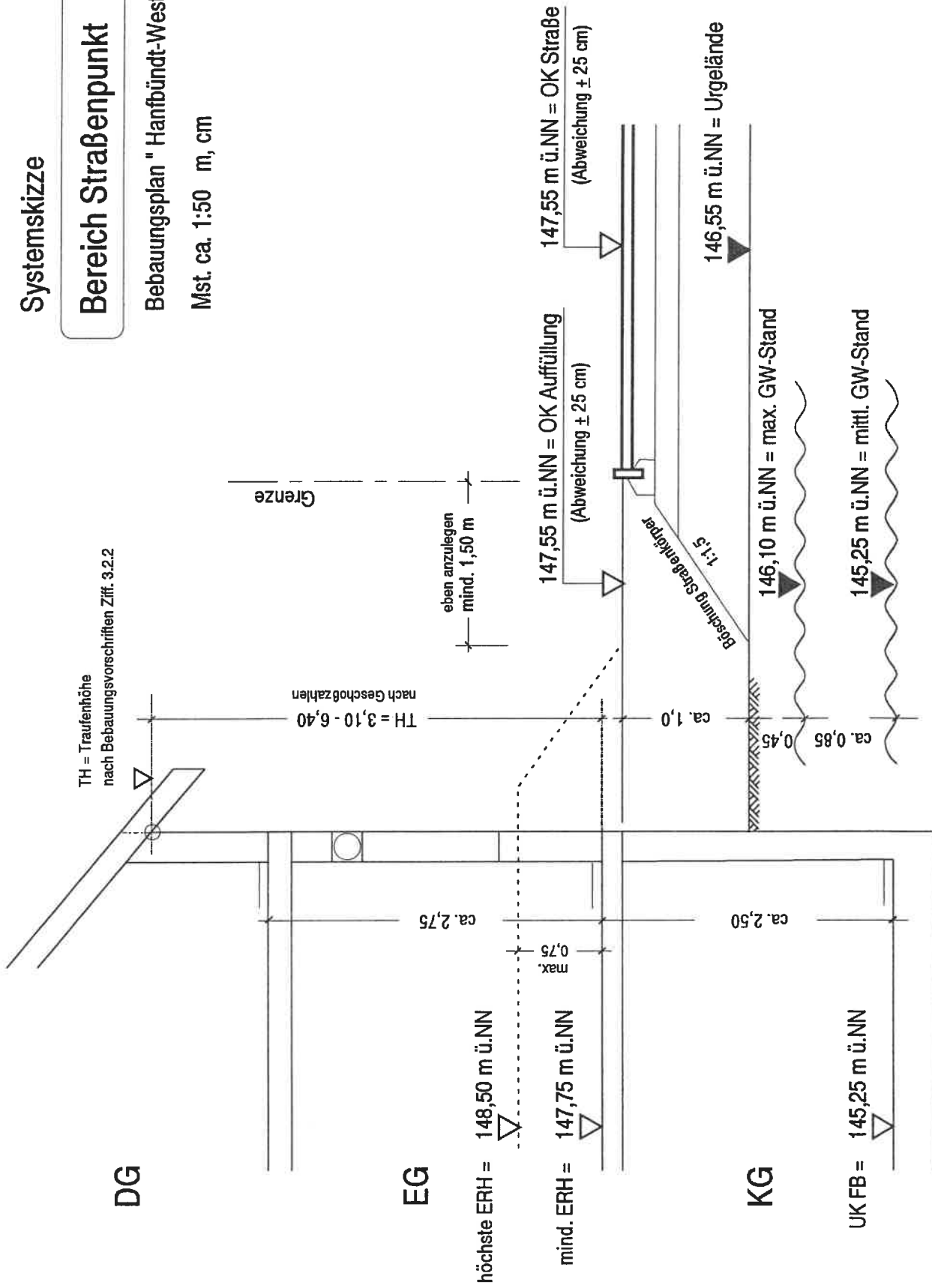
Nach dem mittleren Grundwasserstand von 145,25 m ü. NN liegen die geplanten Geländehöhen ca. 2,30 m über diesem Grundwasserhorizont.

Systemskizze

Bereich Straßenpunkt D 4

Bebauungsplan "Hanfbündt-West"

Mst. ca. 1:50 m, cm



Für den Fall des Bauens über dem max. GW-Stand würde rechnerisch das Kellergeschoß ohne die geplanten Geländeauffüllungen im Süden ca. 2,0 m an sichtbarer Höhe betragen. Hier würde durch Hausanböschungen sodann eine negative Gestaltung in Erscheinung treten, wie diese im "Elsaß" mit auf Hügeln stehenden Häusern in Augenschein genommen werden kann. Eine solche Bebauung ist nicht vertretbar und abzulehnen.

Entgegen solcher Vorhaben sind im Bebauungsplan Geländeauffüllungen (Massenausgleich) bis zu 1,0 m für die Straßen und Baugrundstücke festgesetzt. Darüber sind 0,75 m theoretische Sockelhöhe bzw. maximale ERH-Höhe zugelassen. Dies entspricht etwa der benachbarten Bestandsbebauung.

Aus graphischen Gründen sind die Planzeichen für Böschungen im Bebauungsplan nicht in allen Bereichen darstellbar.

In bezug auf negative Einflüsse ist in diesem Ausnahmefall das Bauen im mittleren Grundwasserstand im Hinblick städtebaulicher und baugestalterischer Gründe von der Eigenart örtlicher Gegebenheiten höher zu bewerten.

← *Planskizze nebenstehend*

7.9 Emissionen

Vom benachbarten Gewerbegebiet im Süden ausgehende Störungen sind zum Zeitpunkt der Planung nicht vorhanden bzw. bekannt.

8. Bauliche Nutzung

8.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet beinhaltet ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung liegt im Verhältnis zur überschlägig gemessenen Grundstücksfläche der zweigeschossigen Bauweise bezüglich

Grundflächenzahl	GRZ	0,2 bis 0,35
Geschoßflächenzahl	GFZ	0,45 bis 0,8

Die maßgebende Zahl GRZ und GFZ wird durch Planeintrag festgelegt.

Die Zahl der Vollgeschosse beträgt höchstens 3 Geschosse unter Einbeziehung von anrechenbaren Dachgeschoßausbauten.

8.3 Bauweise

Es ist die offene Bauweise mit nur Einzelhäusern, Doppelhäusern und Hausgruppen zugelassen.

9. Strukturdaten

Diese gehen aus nachfolgenden Tabellen hervor.

9.1 Flächenanteile - Struktur

Nettobauland		21500 m ²		
Summe Netto-Wohnbauland	.....	21500 m²	60,7 %	21500 m² 60,7 %
Erschließung				
Hanfbündtweg	Fahrbahn	2300 m ²	6,5 %	
	Rad- u. Fußweg	1200 m ²	3,4 %	
	Straßenbegleitgrün	850 m ²	2,4 %	
	Gehweg	300 m ²	0,8 %	4650 m ² 13,1 %
Einhängestraße, Stichstraßen				
1850 m ² 5,2 %				
Straßenbegleitgrün Erlenweg				
350 m ² 1,0 %				
Landwirtschaftsweg				
200 m ² 0,6 %				
Summe innere Erschließung	.....	7050 m²	19,9 %	7050 m² 19,9 %
ökologische Ausgleichsfläche	.....	6850 m²	19,4 %	6850 m² 19,4 %
Brutto- Bauland	.....			35400 m² 100 %
Flächen sind planimetriert				3,54 ha

Hanfbündtweg u. Erlenweg haben Mehrfachfunktion

durchschnittliche Bauplatzgröße 524 m² (einschl. Blockbebauung)

Bruttowohndichte 57 E/ha

Nettowohndichte 94 E/ha

9.2 Gebäude-, Wohnungs- u. Einwohnerstruktur

Haustyp	Gesch.	Geb-Zahl	Proz	WoE	Su.WoE	Proz.	Su.Pers	Lage
Freistehende Häuser	II	8	19,5 %	1	8	10,6 %	24	WA 3 7
Freistehende Häuser	II	10	24,4 %	2	20	26,6 %	50	WA 1+4
" Einzel- u. Doppelh.	(II)	1	2,4 %	2	2	2,6 %	5	WA 9
Freistehende Häuser	II	3	7,3 %	2	6	8,0 %	18	WA 5
Reihenhäuser	II	8	19,5 %	1	8	10,7 %	24	WA 8
Reihen- u. Doppelh.	II	7	17,1 %	1	7	9,3 %	21	WA 2
Blockhäuser	III	2	4,9 %	6	12	16,0 %	30	WA 6.1
Blockhäuser	III	2	4,9 %	6	12	16,0 %	30	WA 6.2
Summe		41	100 %		75	100 %	202	

9.3 Nutzungs- u. Gebäudedaten

Baugeb. Teilfläche	Geschoßz	GRZ	GFZ	Bauweise	Dachneigung	Höhe EG	Höhe OG	Höhe KnSt	Summe Traufhöhe	Geb. Zahl
WA 1.1	I+DG = II	0,25	0,50	o E	38-42	2,75 m	--	0,85 m	= 3,60/3,10 m	1
WA 1.2	I+DG = II	0,3	0,60	o E	38-42	2,75 m	--	0,85 m	= 3,60/3,10 m	4
WA 1.3	I+DG = II	0,25	0,50	o E	38-42	2,75 m	--	0,85 m	= 3,60/3,10 m	1
WA 2.1	I+DG = II	0,25	0,50	o HD	45	2,75 m	--	0,85 m	= 3,60/3,10 m	1
WA 2.2	I+DG = II	0,3	0,70	o HD	45	2,75 m	--	0,85 m	= 3,60/3,10 m	2
WA 2.3	I+DG = II	0,25	0,50	o HD	45	2,75 m	--	0,85 m	= 3,60/3,10 m	2
WA 2.4	I+DG = II	0,3	0,60	o HD	45	2,75 m	--	0,85 m	= 3,60/3,10 m	1
WA 2.5	I+DG = II	0,2	0,40	o HD	45	2,75 m	--	0,85 m	= 3,60/3,10 m	1
WA 3.0	I+DG = II	0,35	0,7	o E	38-42	2,75 m	--	0,85 m	= 3,60/3,10 m	3
WA 4.1	I+DG = II	0,3	0,65	o E	38-42	2,75 m	--	0,85 m	= 3,60/3,10 m	2
WA 4.2	I+DG = II	0,25	0,55	o E	38-42	2,75 m	--	0,85 m	= 3,60/3,10 m	2
WA 5.1	(II)	0,25	0,65	o E	35	2,75 m	2,75 m	0,30 m	= 5,80 m	1
WA 5.2	(II)	0,2	0,45	o E	35	2,75 m	2,75 m	0,30 m	= 5,80 m	2
WA 6.1	II+DG= III	0,25	0,8	o E	38-42	2,75 m	2,75 m	0,90 m	= 6,40/6,00 m	2
WA 6.2	II+DG= III	0,25	0,8	o ED	38-42	2,75 m	2,75 m	0,90 m	= 6,40/6,00 m	2
WA 7.0	I+DG = II	0,3	0,6	o E	38-42	2,75 m	--	0,85 m	= 3,60/3,10 m	5
WA 8.1	I+DG = II	0,3	0,6	o H	45	2,75 m	--	0,85 m	= 3,60/3,10 m	1
WA 8.2	I+DG = II	0,35	0,8	o H	45	2,75 m	--	0,85 m	= 3,60/3,10 m	2
WA 8.3	I+DG = II	0,3	0,7	o H	45	2,75 m	--	0,85 m	= 3,60/3,10 m	2
WA 8.4	I+DG = II	0,35	0,8	o H	45	2,75 m	--	0,85 m	= 3,60/3,10 m	2
WA 8.5	I+DG = II	0,3	0,6	o H	45	2,75 m	--	0,85 m	= 3,60/3,10 m	1
WA 9.0	I+DG = II	0,3	0,6	o ED	45	2,75 m	--	0,85 m	= 3,60/3,10 m	1

10. Kosten, Finanzierung

Die überschlägig ermittelten Kosten, welche für die Gemeinde Schutterwald durch die vorgesehene städtebauliche Maßnahme entstehen, betragen ohne äußere Erschließungsmaßnahmen für den Bebauungsplan:

Ausbau Hanfbündtweg		950.000,00	DM
Erschließungsstraßen		430.000,00	DM
selbständige Wege		20.000,00	DM
Entwässerung		500.000,00	DM
Wasserversorgung		150.000,00	DM
Stromversorgung	EVU	-	DM
Straßenbeleuchtung	EVU	-	DM
Straßenbegleitgrün		25.000,00	DM
ökologische Ausgleichsfläche		75.000,00	DM

insgesamt		2.150.000,00	DM

Die Finanzierung der Erschließungsmaßnahme erfolgt aus Haushaltsmitteln und Erschließungsbeiträgen.

11. Bodenordnende Maßnahmen

Der Bebauungsplan bildet die Grundlage für die einzuleitenden bodenordnenden Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch, soweit diese notwendig werden.

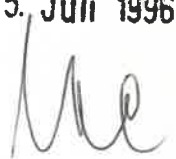
Schutterwald, den

Baden-Baden, den - 5. Juli 1996

Der Bürgermeister:



Planfertiger:



 PLANUNGSGRUPPE
WELLSTEIN
ARCHITEKTEN+INGENIEURE BERATEN+PLANEN