

**GEMEINDE
SCHUTTERWALD**

Bebauungsplan „Hauptstraße - West“

mit Eingriffsbewertung und Ausgleichskonzept nach § 1a BauGB.

Inhalt:

1. **Satzung**
2. **Begründung**
 - 2.1 Lage des Plangebietes, räumlicher Geltungsbereich
 - 2.2 Bisherige Entwicklung und Anlass zur Planaufstellung
 - 2.3 Flächennutzungsplan
 - 2.4 Berücksichtigung von Belangen nach § 1 (6) BauGB
 - 2.5 Rechtliche Vorgaben
 - 2.5.1 Verkehrsrecht
 - 2.5.2 Wasserrecht
 - 2.5.3 Bauplanungsrecht
 - 2.6 Grünordnung
 - 2.7 Erläuterung zu den Planfestsetzungen
 - 2.7.1 Städtebauliche Situation
 - 2.7.2 Art der baulichen Nutzung
 - 2.7.3 Maß der baulichen Nutzung / Zahl der Wohnungen
 - 2.7.4 Bauweise / Gestaltung der Bauten
 - 2.7.5 Überbaubare Grundstücksflächen
 - 2.7.6 Öffentliche Grünflächen / private Grünflächen
 - 2.7.7 Leitungsrechte
 - 2.7.8 Lärmschutz
 - 2.8 Erschließung / Verkehr
 - 2.8.1 Äußere Erschließung
 - 2.8.2 Innere Erschließung
 - 2.8.3 Fuß-/Radwegverbindungen
 - 2.8.4 Ruhender Verkehr
 - 2.9 Ver- und Entsorgung, Infrastruktur
 - 2.9.1 Versorgung mit Wasser und Strom
 - 2.9.2 Telekommunikation
 - 2.9.3 Entsorgung (Schmutz-/Niederschlagswasser)
 - 2.9.4 Einrichtungen der Infrastruktur
 - 2.9.4.1 Kindergärten
 - 2.9.4.2 Schulen
 - 2.9.4.3 Sport, Kinderspielplatz, Alteneinrichtungen
 - 2.9.4.4 Nahverkehrsanschluss

- 2.10 Leitungsrechte
- 2.10.1 220 kV-Hochspannungsleitung EnBW.
- 2.10.2 Drainageleitung (Rigole)
- 2.10.3 GVS-Leitung

- 2.11 Grundwasserschutz
- 2.11.1 Bauen im Grundwasser
- 2.11.2 Pestizide, Herbizide

- 2.12 Bodenschutz

- 2.13 Bodendenkmale

- 2.14 Bodenordnung

- 2.15 Immissionsschutz

- 2.16 Städtebauliche Daten

- 2.17 Voraussichtliche Kosten der Erschließung

3. Bebauungsvorschriften zum Bebauungsplan „Hauptstraße West“ in Schutterwald (bauplanungsrechtlicher Teil)

- A. Rechtsgrundlagen
- B. Planungsrechtliche Festsetzungen
- 1. Art der baulichen Nutzung
- 2. Nebenanlagen
- 3. Maß der baulichen Nutzung
- 4. Bauweise
- 5. Flächen für Carports, Garagen und Nebenanlagen
- 6. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden
- 7. Leitungsrechte
- 8. Öffentliche und private Verkehrsflächen
- 9. Anpflanzen von Bäumen

10. Sichtflächen
11. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
12. Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich nach § 1a (3) BauGB
13. Höhenlage des Geländes
14. Höhenlage der Wohngebäude
15. Höhenlage der Verkehrsflächen
16. Freihalteflächen, Bebauung § 9 (1) Nr. 10 BauGB
17. Flächen bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen zum Schutz schädlicher Umwelteinwirkungen erforderlich sind - § 9 (1) Nr. 24 BauGB (Schallschutzmaßnahmen)

4. Örtliche Bauvorschriften (bauordnungsrechtlicher Teil)

- A Rechtsgrundlagen
- B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
 1. First- und Traufhöhen der Gebäude
 2. Dachart und Dachneigung
 3. Fassadengestaltung
 4. Nebengebäude, Garagen, Carports, Stellplätze
 5. Antennenanlagen
 6. Anzahl der Stellplätze
 7. Nicht überbaubare Grundstücksflächen
 8. Versiegelungsgrad
 9. Einfriedigungen
 10. Vorgärten
 11. Grundstücke

12. Standorte für Abfallsammelbehälter
13. Dachgauben, Dachaufbauten
14. Grundwasserschutz
15. Bodenschutz
16. Altlasten
17. Hinweis zur Ermittlung der Geschossfläche
18. Bauvorlagen
19. Historische Funde
20. Aufschüttungen - Abgrabungen im Bereich der 220 kV-Leitung (Anlage 6)

5. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen / Hinweise

- 5.1 Gasversorgung Süddeutschland GmbH
- GVS-Auflagen u. Bedingungen
- 5.2 EnBW Regional AG
- Hinweise zur Nutzung im Leitungsschutzstreifen der Hochspannungsleitung

6. Anlagen zum Bebauungsplan

- Anlage 1 Regelquerschnitt Gebäudehöhen
- Anlage 2 Systemskizze Gestaltung von Dachgauben und Zwerchgiebeln
- Anlage 3 Voruntersuchung zur Entwässerung
- Anlage 4 Grünordnungsplan (Eingriffs-Ausgleichsregelung)
- Anlage 5 ✓ Lärmschutznachweis (**einschl. Nachtrag I vom 23.10.03**)
- Anlage 6 ✗ Längenprofilschnitt 220 kV-Leitung

1. Satzung

der Gemeinde Schutterwald

über

- a) **den Bebauungsplan „Hauptstraße - West“
in Schutterwald**

- b) **die örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO
zum Bebauungsplan „Hauptstraße - West“
in Schutterwald**

2. Begründung

zum Bebauungsplan „Hauptstraße - West“ in Schutterwald

2.1 Lage des Plangebietes, räumlicher Geltungsbereich

Das geplante Baugebiet „Hauptstraße - West“ liegt am westlichen Ortsende zwischen der K 5330 (Ortsdurchfahrt Hindenburgstr.) und grenzt im Osten an die Bebauung der Siedlungsstraße an.

Im Westen erstreckt es sich bis zur Hochspannungs- bzw. Gashochdruckleitung. In Fortsetzung erfolgt offenes, landwirtschaftlich genutztes Gelände bis zur Einmündung der Hauptstraße in die Hindenburgstraße.

Im Süden wird das Baugebiet durch die verlängerte Hauptstraße begrenzt.

Das Gelände ist völlig eben, der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 2,22 ha.

2.2 Bisherige Entwicklung und Anlass zur Planaufstellung

Obwohl das Plangebiet schon seit geraumer Zeit im Flächennutzungsplan ausgewiesen ist, verhinderte Privateigentum die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Inzwischen liegt weitgehende Zustimmung der Betroffenen vor.

Anlass zur Planaufstellung ist der Bedarf an Wohnbauflächen und die weitestgehende Belegung der bisherigen Baugebiete sowie die Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung.

2.3 Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - II. Änderung genehmigt am 10.03.1982 - weist das Plangebiet als Wohnbaufläche aus.

Im Bebauungsplan wird als Nutzung allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Somit entwickelt sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan.

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

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes hat die Gemeinde private und öffentliche Belange gegeneinander abgewogen.

Im Hinblick auf sparsamen Umgang mit Boden hat die Gemeinde den Anliegern westlich der Siedlungsstr. angeboten, einen Teilbereich ihrer unbebauten (westlichen) Flurstücksbereiche zu überplanen und unter Einbeziehung der neu zu erschließenden Bauflächen zusätzliche Baugrundstücke auszuweisen.

Nachdem die Betroffenen mehrheitlich diesen Vorschlag ablehnten wurde dieses Ziel nicht mehr weiter verfolgt.

Im künftigen Bebauungsplan werden die westlichen Gartenbereiche der Siedlungsstr. als nicht überbaubare, private Grünflächen ausgewiesen.

Um eine teilweise Überbauung der westlichen Gartenbereiche – Siedlungsstr. dennoch zu ermöglichen wurde eine hintere Baugrenze festgesetzt. Die überbaubare Grundstückstiefe beträgt nunmehr ca. **33 m**.

2.5 Rechtliche Vorgaben

Rechtliche Vorgaben sind zu beachten für die Bereiche:

2.5.1 Verkehrsrecht

- in Verbindung mit der OD. K 5330 (siehe Erschließung Ziffer 2.8), Seite 13, 14

2.5.2 Wasserrecht

Belange des Wasserrechtes sind i.V. mit den mittleren und höchsten Grundwasserständen zu beachten.

Die Sockelhöhe der Gebäude wird deshalb so festgesetzt, dass tiefliegende Bauteile das Grundwasser nicht berühren (siehe auch Ziffer 2.11, Seite 18).

2.5.3 Bauplanungsrecht

Baugesetzbuch	-	BauGB.
Baunutzungsverordnung	-	BauNVO
Landesbauordnung	-	LBO
Örtliche Bauvorschriften	-	§ 74 LBO

2.6 Grünordnung

- Eingriffsbewertung

- Ausgleichsregelung

Die Eingriffsbewertung/Ausgleichsregelung ist in der **Anlage 4** zum Bebauungsplan (Grünordnungsplan) ausführlich dargelegt.

Es wird angestrebt, den erfolgten Eingriff durch entsprechende Maßnahmen innerhalb des Baugebietes wie max. zul. Versiegelungsgrad, Regenwasserbewirtschaftung, öffentliche Versickerung u.a. vor Ort vollständig auszugleichen.

Der Grünordnungsplan wird Bestandteil des Bebauungsplanes.

2.7 Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

2.7.1 Städtebauliche Situation

In Anlehnung an die Bebauung der Siedlungsstr. und nördlich der Hindenburgstr. (OD. K 5330), die durch 1 ½-geschossige Bebauung geprägt ist, wird eingeschossige Bebauung mit Kniestock und ausbaufähigem Dachgeschoss gewählt (I + DG).

Insgesamt sind **14** Einzel- und **4** Doppelhäuser in offener Bebauung geplant. Die Doppelhausform wurde gewählt, um eine bessere Ausnutzung des Bodens unter Beibehaltung der Bauweise zu erreichen. Entsprechend werden auch die Grundstücksgrößen mit einer durchschnittlichen Fläche von 510 qm festgelegt. Es wird empfohlen, die Gebäude energiesparend, wenn möglich als Passivhaus zu planen.

Entlang der Hindenburgstr. sind 6 Einzelhäuser in geschlossener Bauweise geplant. Die geschlossene Bauweise wurde gewählt, um den Schallschutzanforderungen an die Freibereiche (Terrasse etc.) gerecht zu werden.

In Verbindung mit der anzulegenden Versickerungsfläche und der Bepflanzung der Ausgleichsfläche soll eine angemessene Einbindung/Abgrenzung zum offenen Feld hin erreicht werden.

2.7.2 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird in Übereinstimmung zu den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Die Festsetzung WA. deckt sich mit der Art der bereits vorhandenen Bebauung in der Siedlungs-, Haupt- und Hindenburgstr.

2.7.3 Maß der baulichen Nutzung/Zahl der Wohnungen

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß §§ 16 - 21 BauNVO. max. festgesetzt auf:

Grundflächenzahl	GRZ.	0,35
Geschossflächenzahl	GFZ.	0,70
Zahl der Vollgeschosse	Z.	II (I + DG)

Mit der verhältnismäßig hohen GFZ. ist beabsichtigt, den vollen Ausbau des DG. zu ermöglichen.

Mit der Festsetzung einer max. 1 ½-geschossigen Bebauung (I + DG) sowie maximaler Trauf- und Firsthöhen soll ein Bezug auf den umgebenden Bestand und die der Ortsrandlage angemessenen Höhenentwicklung erreicht werden.

Die GRZ. und GFZ. werden somit entsprechend der geplanten Bauweise, den vorgesehenen Grundstücksgrößen sowie der geplanten Verkehrs-, Erschließungs- und Freiflächenstruktur festgesetzt.

Diese Festsetzungen sind auch für geplante An- bzw. Erweiterungsbauten westlich der Siedlungsstr. ausreichend und berücksichtigen somit die zu erwartende Entwicklung in diesem Bereich.

Zahl der Wohnungen

Im Hinblick auf die Wohnruhe und zugunsten eines angemessenen Grünflächenanteils auf Privatgrundstücken verbietet sich eine unkontrollierte und weitergehende Verdichtung. Daher werden max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zugelassen.

2.7.4 Bauweise / Gestaltung der Bauten

Für den Bereich südlich der Häuserzeile entlang der Hindenburgstr. wird die offene Bauweise (§ 11 BauNVO.) in Anlehnung an die gesamte Bebauung in der Nachbarschaft **festgesetzt.**

Es sind Einzel- und Doppelhäuser gemäß Planeintrag zulässig.

Für die Häuserzeile entlang der Hindenburgstr. wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt, um die Freibereiche (Terrasse, Garten etc.) in schalltechnischer Hinsicht ausreichend zu schützen.

Gestaltung der Bauten

Die getroffenen Festsetzungen zu Fassaden, Dachgauben, Dachneigung und Dachform sollen einerseits genügend Spielraum für eine individuelle Baugestaltung zulassen, andererseits den erwünschten ortsgestalterischen Maßstab für das Baugebiet sichern.

In Verbindung mit der geplanten Regenwasserbewirtschaftung und der sonstigen Eingriffs-/Ausgleichsregelung wird empfohlen, Garagen- und Carportdächer als begrünte Dächer auszuführen .

Mit der festgesetzten Dachneigung von max. 45° sollen überhohe Gebäude und somit Verschattung der Nachbargrundstücke verhindert werden.

Eine verbindliche Firstrichtung für die einzelnen Gebäude wird nicht vorgegeben, um den Gestaltungsspielraum nicht einzuengen.

Dies gilt nicht für die geschlossene Bauweise entlang der Hindenburgstr. Hier ist die Firstrichtung zwingend vorgeschrieben.

Metallbedachungen

Die Eindeckung der Hauptgebäude mit Metallbedachungen wurde ausgeschlossen, weil zu besorgen ist, dass durch die geplante Versickerung des Regenwassers im Laufe der Jahre die Schwermetallbelastungen im Oberboden die zulässigen Grenzwerte übersteigen können. Dieses Verbot gilt nicht für die vorhandene Bebauung westlich der Siedlungsstr.

2.7.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind nach § 23 BauNVO. im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen/Baufenster festgesetzt.

Untergeordnete Bauteile, Garagen und kleine Nebengebäude sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Mit dieser Festsetzung soll ermöglicht werden, Garagen teilweise ins Hauptgebäude zu integrieren oder direkt anzubauen.

Dies gilt nicht für die Festsetzungen der geschlossenen Bauweise.

2.7.6 Öffentliche Grünflächen / private Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen im Bereich unter der Hochspannungsleitung und entlang der Hindenburgstr. werden zum Ausgleich des Eingriffs durch das Baugebiet angelegt.

In Verbindung mit der RW.-Versickerungsfläche soll ein vollständiger Ausgleich einerseits und andererseits die Einbindung/Abgrenzung des Baugebietes zur offenen Landschaft erreicht werden.

Im Bereich Hauptstr. wird in Höhe der Gemeindeverbindungsstr. ein großer Straßenbaum als Pendant zum vorhandenen Baum angeordnet. Mit dieser Maßnahme ist beabsichtigt, ein „Baumtor“ zu schaffen, das geschwindigkeitsmindernd auf den in die Hauptstr. einfahrenden Verkehr wirkt.

Private Grünflächen

Nachdem sich die Anwohner in der Siedlungsstr. gegen eine Bebauung der westlichen Bereiche ihrer Gärten aussprachen, wird für diesen Teil eine private Grünfläche im Bebauungsplan festgesetzt.

Eine spätere Bebauung dieses Bereiches mit Erschließung über die Siedlungsstr. ist nicht erwünscht, weil die betroffenen Grundstücke als Einzelgrundstücke zu klein für eine Bebauung sind. Gegen An- u. Erweiterungsbauten an den bestehenden Gebäuden bestehen jedoch keine Bedenken.

Somit wird die private Grünfläche künftig als Puffer zwischen Neubaugebiet und vorhandener Bebauung Siedlungsstr. - West wirken bzw. erhalten bleiben.

2.7.7 Leitungsrechte

Leitungsrechte werden im zeichnerischen und Textteil zum Bebauungsplan nach den Vorgaben der Leitungsbetreiber festgesetzt:

- a) für die GVS-Leitung, westlich des Baugebietes,
- b) für die Hochspannungsleitung der EnBW Regional AG
- c) für die Drainageleitung/Rigole zwischen Neubaugebiet und den bestehenden Grundstücken westlich der Siedlungsstraße.

2.7.8 Lärmschutz

Das Baugebiet Hauptstr. West grenzt im Norden direkt an die OD. der K 5330 – Hindenburgstr. an.

Die auf das künftige Baugebiet zwangsläufig einwirkenden Lärmimmissionen wurden deshalb im Rahmen eines Gutachtens überprüft.

Im Nachtrag 1 des Gutachtens vom 23.10.03 wurde festgestellt, dass entlang der Hindenburgstr. die Immissionsrichtwerte nach der TA.-Lärm im Allgemeinen Wohngebiet, Tagwert 55 dB (A) und Nachtwert 45 db (A) überschritten werden.

Aus städtebaulichen Gründen und aufgrund örtlicher Gegebenheiten hat der Gemeinderat im Rahmen der Abwägung auf aktive Schallschutzmaßnahmen verzichtet.

Um die Voraussetzungen für Gesundes Wohnen dennoch zu schaffen, müssen alle Gebäude mit passivem Lärmschutz ausgestattet werden.

Hierbei dürfen gem. Verkehrslärmschutzverordnung [3] für das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet folgende Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden:

- Immissionsgrenzwert	„tags“	59 db (A)
- Immissionsgrenzwert	„nachts“	49 db (A)

Für die Bebauung im WA 4 wird die Firstrichtung, die Firsthöhe und die Garagendachhöhe und -Neigung verbindlich festgesetzt.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens muss für jedes einzelne Gebäude der Nachweis über die ausreichende Luftschalldämmung der vorgesehenen Außenbauteile nach DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau - geführt werden.

Die Abgrenzung der Lärmpegelbereiche ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt, die Beurteilungspegel sind in der Anlage **10 des Nachtragsgutachtens** tabellarisch dargestellt.

2.8 Erschließung / Verkehr

2.8.1 Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine Anbindung an die Hauptstr.

Die Einmündungsstelle wurde bewusst westlich der Einmündung Gemeindeverbindungsstr. nach Höfen angelegt, um eine Straßenkreuzung zu vermeiden.

Mit der gewählten Breite von 5,50 m ist die Erschließungsstr. ausreichend breit, es werden keine Gehwege angelegt.

Die gesamte Erschließungsstr. wird als verkehrsberuhigter Bereich angelegt, so dass auch spielende Kinder den Straßenraum benutzen können.

Im nordöstlichen Bereich wurde die Anbindung der Erschließungsstr. bewusst nicht an die Siedlungsstr. angebunden, um

- a) Schleich- und Durchgangsverkehr zu unterbinden,
- b) die Anlieger der Eckgrundstücke nicht mit Erschließungskosten zu belasten.

Die betreffenden Grundstücksbereiche werden im zeichnerischen Teil jeweils mit Zu- und Ausfahrverboten gem. Planz.VO. belegt, bzw. ein durchgehender Grünstreifen trennt die Grundstücke vom Geh-/Radweg, sodass keine Zugangsmöglichkeit besteht.

Alternative zur Erschließung des Baugebietes über die Hindenburgstr.

Diese Möglichkeit wurde ebenfalls erwogen, zumal sie kürzere Wege für den ortseinfahrenden Kfz-Verkehr bedeutet hätten.

Im Hinblick auf die z.T. unfallträchtigen Kreuzungen und Einmündungen entlang der Hindenburgstr. (OD. K 5330) wurde eine Erschließung über die Hindenburgstr. nicht weiter verfolgt.

Lediglich der fuß-radläufige Verkehr aus dem Baugebiet wird nach Süden und Norden an die Hindenburg- bzw. Hauptstr. angebunden.

Entlang der Hindenburgstraße wird im Bereich von der Einmündung Haupt-, Hindenburg- u. Siedlungsstr. ein Gehweg bzw. Geh-/Radweg ausgewiesen. In der Hauptstr. wird der teilweise im westlichen Bereich der Hauptstr. bereits vorhandene Radweg bis zur Siedlungsstr. weitergeführt.

Baumtor Hindenburgstraße

Auf das ursprünglich geplante Baumtor im Zuge der OD. K 5330 wird auf Anregung des Straßenbauamtes verzichtet.

2.8.2 Innere Erschließung

Für die innere Erschließung wurde eine 5,50 m breite Straße ohne Gehwege gewählt. Der Ausbau erfolgt niveaugleich und wird seitlich durch Straßenentwässerungsrinnen abgegrenzt. Über eine Schleife und zwei kleine Stichstraßen werden sämtliche Grundstücke an das Straßennetz angeschlossen.

Eine Anbindung an die Siedlungsstr. erfolgt nur über einen Geh-/Radweg, um „Schleichverkehr“ über die Siedlungs-/Hindenburgstr. zu verhindern.

Mit der Trassierung unter der Hochspannung (im Zufahrtsbereich) wird für den Straßenbau ohnehin nicht überbaubare Fläche genutzt, was den Baugrundstücken im südlichen Bereich des Baugebietes zugute kommt.

Durch die gewählte Schleifenlösung und die Abhängung der Siedlungsstr. wird im Baugebiet Durchgangsverkehr vermieden, was zur Beruhigung beiträgt.

2.8.3 Fuß-/Radwegverbindungen

Fuß-/Radwegverbindungen werden angelegt

- nach Nordosten mit Anbindung an die Hindenburgstr.,
- nach Osten mit Anbindung an die Siedlungsstr.,
- nach Süden mit Anbindung an die Hauptstr..

Die Bewohner haben somit die Möglichkeit auf kurzem Wege die übrigen Ortsteile zu erreichen.

Innerhalb des Baugebietes sind keine Fußwege im Straßenbereich geplant. Der gesamte Bereich der Erschließungsstr. wird als verkehrsberuhigter Bereich angelegt, sodass auf Gehwege verzichtet werden kann.

2.8.4 **Ruhender Verkehr**

Für den ruhenden Verkehr sind die erforderlichen Stellplätze grundsätzlich innerhalb der Baugrundstücke vorzuhalten.

Die Anzahl **2 St./WE** wurde gewählt, weil im Bereich der nur 5,5 m breiten Erschließungsstr. (ohne Gehwege) Fahrzeuge der Anlieger aus Sicherheitsgründen (Rettungsfahrzeuge, Müllabfuhr) nicht dauernd geparkt werden können.

Einige öffentlichen Stellplätze werden im östlichen Bereich der Ringstr. angelegt.

2.9 **Ver- und Entsorgung, Infrastruktur**

2.9.1 **Versorgung mit Wasser und Strom**

Die Versorgung des Baugebietes mit Wasser und Strom erfolgt über die öffentlichen Netze der Gemeindewerke. Es sind ausreichend Kapazitäten vorhanden.

2.9.2 **Telekommunikation**

Es ist beabsichtigt, das Baugebiet an das öffentliche Fernsprechnetzt der Deutschen Telekom und an das Breitband-Kabelnetz der Kabel Deutschland anzuschließen.

2.9.3 **Entsorgung**

Die Entsorgung des Baugebietes erfolgt über ein „modifiziertes Trennsystem“ (Beschreibung, Gutachten etc. siehe Anlage 3).

Für die **Entsorgung des Schmutzwassers** wird ein SW-Kanal mit Anschluss an den Mischwassersammler in der Hauptstr. verlegt.

Der Mischwassersammler ist ausreichend leistungsfähig. Das Mischwasser wird der Verbandskläranlage Neuried/Schutterwald zugeführt und dort gereinigt.

Die Baufläche ist im Generalentwässerungsplan (GEP) als Einzugsgebiet für die Entwässerung im Mischsystem erfasst. Durch die geplante Versickerung des Niederschlagswassers wird der Mischwassersammler in der Hauptstr. entlastet.

Das **Niederschlagswasser** aus Dachflächen, Höfen und dem Straßenbereich wird über eine RW-Leitung in eine öffentliche Versickerungsfläche dem Grundwasserkörper zugeführt.

Der Bereich der Versickerungsfläche ist altlastenfrei. Die bodenmechanischen Kennwerte wurden durch Schürfen ermittelt. Ca. 0,8 bis 1,1 m unter Geländeoberkante stehen Sande und Kiese, die für eine Versickerung gut geeignet sind, an. Die Durchlässigkeit beträgt $K_f > 10^{-4}$ m/S. Die bündige Deckschicht zwischen Oberboden und versickerungsfähiger Schicht muss ausgetauscht werden.

Bei Starkregen wird ein evtl. Überstau aus der Versickerungsfläche über ein Überleitungsbauwerk in den offenen Graben südlich der Hauptstr. abgeleitet. Dieser Graben verläuft nach Westen durch den Gemeindewald und hat Anschluss an den Tieflachkanal, der ausreichende Leistungsfähigkeit hat.

Die Versickerungsfläche mit der umgebenden Eingrünung ist der Höhe nach so angelegt, dass im Extremfall ein Ausborden des Wassers in die westlich angrenzende landwirtschaftlich genutzte Fläche möglich ist. Eine Überflutung des östlich angrenzenden Neubaugebietes ist aufgrund der Höhenverhältnisse ausgeschlossen.

Durch die Anhebung der Gebäude über den höchsten Grundwasserstand entsteht zwischen vorhandener Bebauung und Neubaugebiet zwangsläufig eine beträchtliche Höhendifferenz. Um Vernässung im Bereich der Gärten der westlichen Bebauung Siedlungsstr. vorzubeugen, wird ein durch Dienstbarkeit gesicherter Versickerungstreifen entlang der Gartengrundstücke/Siedlungsstr. angelegt. Die Anlieger aus der Siedlungsstr. erhalten die Möglichkeit, ihre Gartenbereiche bei Bedarf über diese Drainage/Rigole zu entwässern.

Weitere Details zum modifizierten Trennsystem sind aus der Anlage 3 (Untersuchung zur Entwässerung/Ing.Büro Wald/Corbe) zu entnehmen.

2.9.4 Einrichtungen der Infrastruktur

2.9.4.1 Kindergärten

Kindergartenplätze stehen in den Kindergärten St. Jakob und Arche in erforderlicher Anzahl zur Verfügung.

2.9.4.2 Schulen

Die zu erwartenden schulpflichtigen Kinder können in der Grund- und Hauptschule Schutterwald untergebracht werden. Die Entfernung beträgt ca. 1.200 m.

2.9.4.3 Sport, Spielplatz, Alteneinrichtungen

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

- Kinderspielplatz
Ein Kinderspielplatz ist im Baugebiet nicht explizit ausgewiesen. Im Bereich der Grünfläche östlich der Erschließungsstr./Einmündung Hauptstr. ist beabsichtigt, eine Spielmöglichkeit für Kleinkinder einzurichten.

2.9.4.4 Nahverkehr

Anschluss an den Nahverkehr besteht in der Hindenburgstr., Entfernung ca. 500 m.

2.10 Leitungsrechte

Innerhalb des Plangebietes verlaufen Ver- und Entsorgungsleitungen, die durch Leitungsrechte zu sichern sind (siehe Festsetzungen im zeichnerischen Teil und Titel 5 - Nachrichtlich übernommene Festsetzungen).

2.10.1 220 kV. Hochspannungsleitung der EnBW Regional AG

Die Leitung verläuft über die geplante Erschließungsstr. und die Versickerungsfläche.

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes wird das Leitungsrecht dargestellt. Die Belange des Leitungsbetreibers (z.B. max. zulässige Höhe von Aufschüttungen, Bepflanzung im Schutzstreifenbereich u.a.) wird im Textteil zum Bebauungsplan verankert (siehe Ziffer 5.2 - nachrichtlich übernommene Festsetzungen).

2.10.2 Für den geplanten Versickerungsstreifen zwischen den Gartengrundstücken/Siedlungsstr. und den neuen Baugrundstücken wird im Bebauungsplan ebenfalls eine Dienstbarkeit festgesetzt.

2.10.3 Leitungsrecht der GVS-Süddeutschland

Die Trasse der GVS-Leitung verläuft weitestgehend außerhalb des Plangebietes.

Zur Sicherung der Leitungstrasse und des Schutzstreifenbereiches (insbesondere während der Herstellung der Erschließungsanlagen) wird das Leitungsrecht im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt.

Die Bedingungen und Auflagen des Leitungsbetreibers werden in den Textteil zum Bebauungsplan aufgenommen.

2.11. Grundwasserschutz

2.11.1 Bauen im Grundwasser

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

Die Höhenlage der Unterkante Kellerfußboden bzw. Fundament 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 zulässigen Materialien aufzufüllen.

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.

Die maßgebenden Grundwasserstände betragen nach Angaben des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Offenburg:

Mittlerer Grundwasserstand ca. 146,25 m ü.NN.

Maximaler Grundwasserstand ca. 147,35 m ü.NN.

2.11.2 Pestizide, Herbizide

Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln darf nur im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen für den Haus- und Kleingarten erfolgen (Pflanzenschutzmittelgesetz vom 14.Mai 1998).

2.12 Bodenschutz

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Näheres dazu regeln die Hinweise im Textteil zum Bebauungsplan (siehe B, Ziffer 15).

2.13 Bodendenkmale

Gem. § 9 Abs. 6 BauGB. ist das Landesdenkmalamt bei Bodenfunden unverzüglich zu benachrichtigen. Dies gilt auch für Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine u.a.

2.14 **Bodenordnung** und sonstige Maßnahmen

Die Baulandumlegung wird gem. § 45 BauGB. im Rahmen einer amtlichen Umlegung durchgeführt.

2.15 **Immissionsschutz**

Für die Bebauung entlang der Hindenburgstr. ist mit Lärmimmissionen aus dem Verkehrsaufkommen der K 5330 - OD. zu rechnen, d.h., die Immissionsrichtwerte gem. TA.-Lärm im Allgemeinen Wohngebiet, Tagwert 55 dB(A) und Nachtwert 45 dB(A) werden ohne LS-Maßnahme überschritten.

Das Lärmgutachten (Anlage 5) **mit seinem Nachtrag I vom 23.10.03** legt fest, in welchem Umfang passive und/oder aktive Lärmschutzmaßnahmen für die Bebauung entlang der Hindenburgstr. bzw. das übrige Baugebiet erforderlich werden. Die jeweils einzuhaltenden und nachzuweisenden Richtwerte werden im Abschnitt 3 - Bebauungsvorschriften - Bauplanungsrechtliche Festsetzungen - Ziffer 17 -, Seite 26, festgesetzt.

2.16 **Städtebauliche Daten**

Größe des Geltungsbereiches:	3,32	ha
Verkehr:	0,45	ha
Wohnen:	2,32	ha
Öffentliche Grünfläche/Ausgleichsfläche:	0,55	ha
Durchschnittliche Grundstücksgröße:	510	qm

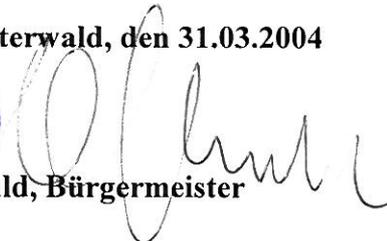
2.17 Voraussichtliche Kosten der Erschließung

- Öffentliche Verkehrsflächen:		€ 360.000,00
- Stromversorgung (einschl. Straßenbeleuchtung)		€ 55.000,00
- Wasserversorgung		€ 70.000,00
- Entwässerung Schmutzwasserkanalisation		€ 200.000,00
- Entwässerung Regenwasser einschl. Versickerungsmulden u. Entwässerungsgräben		€ 164.000,00
- Öffentliche Grün/-Ausgleichsflächen		€ 26.000,00
Erschließungskosten gesamt:	Σ	€ 875.000,00

Schutterwald, den 31.03.2004



Schutterwald, Bürgermeister



3. Bebauungsvorschriften

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Hauptstraße - West“ in Schutterwald

A Rechtsgrundlagen

- 1. Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 1241, 1998 I S 137)
mit Änderungen des EGInsO.

- 2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert
durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

- 3. Planzeichenverordnung**
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)

- 4. Bundesnaturschutzgesetz (B.NatSchG)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (zuletzt geändert durch Gesetz vom
18.08.1997).

- 5. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BimSchG)**
vom 14.05.1990 (BGBl. I S. 880)

B Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Als Art der baulichen Nutzung wird **Allgemeines Wohngebiet (WA)** nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Nebenanlagen

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind zulässig und können auch auf den nicht überbaubaren Flächen errichtet werden.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB. i.V. mit §§ 16 bis 21 BauNVO.)

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch: (Obergrenzen)

- Grundflächenzahl	(GRZ)	0,35
- Geschossflächenzahl	(GFZ)	0,70
- Zahl der Vollgeschosse	(Z)	II (I + DG.)

Das Maß der baulichen Nutzung ist in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragen. Trauf- und Firsthöhen sind schematisch im Regelquerschnitt (**Anlage 1**) zum Bebauungsplan dargestellt.

4. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V. mit §§ 22 u. 23 BauNVO.

Im Allgemeinen Wohngebiet ist die **offene Bauweise** festgesetzt (§ 22 BauNVO), zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

Für die Bebauung entlang der Hindenburgstr. wird geschlossene Bauweise festgesetzt (WA 4).

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten können, sofern nicht extra angegeben, frei bestimmt werden.

Aus Gründen der Versiegelung können Garagen, Carports und Stellplätze nicht im hinteren Grundstücksbereich angelegt werden. **Die Abstände nach Ziffer 5 sind zwingend.**

Dies gilt nicht für die geschlossene Bauweise entlang der Hindenburgstr. (WA 4).

9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB.)

Siehe Grünordnungsplan/Eingriffsbewertung (Anlage 4).

10. Sichtflächen

Im Bereich von Sichtflächen sind alle Nutzungen über 0,8 m oberhalb der Straßenoberkante nicht zulässig. Ausgenommen sind Bäume in einem Mindestabstand von 7,0 m.

11. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 i.V.m. § 1a BauGB.)

Gemäß Grünordnungsgutachten (Anlage 4).

12. Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a (3) BauGB (§ 9 (1a) BauGB.)

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Ausgleichsflächen und die darauf durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen werden den durch die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen und Wege) verursachten Eingriffen sowie den durch die Bebauung der Baugrundstücke verursachten Eingriffen zugeordnet (Sammelzuordnung).

13. Höhenlage des Geländes (§ 9 (2) BauGB.)

Im Bereich zwischen straßenseitiger Baugrenze und angrenzender öffentlicher Verkehrsfläche ist das Gelände des jeweiligen Baugrundstückes in seiner Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche anzugleichen.

14. Höhenlage der Wohngebäude (§ 9 (2) BauGB.)

- 14.1 Die Höhenlage der Wohngebäude richtet sich nach dem Regelquerschnitt. Die max. zulässige „ERH“ (Erdgeschossrohbodenhöhe) beträgt + 1,25 m, bezogen auf die zugehörige Straßenachse. Die mind. zulässige ERH beträgt + 0,50 m. Die Straßenachshöhen sind dem Straßenbauentwurf zu entnehmen.
- 14.2 Bei der Festlegung der Höhenlage für die einzelnen Gebäude ist auf den mittleren und maximalen Grundwasserstand zwingend zu achten.
- 14.3 Das Höhenmaß des mittleren Grundwasserstandes **beträgt 146,25 m ü.NN.** Der maximale Grundwasserstand (max. GW-Stand) **beträgt 147,35 m ü.NN.** - siehe hierzu Regelquerschnitt -.
- 14.4 Für den Fall des Eintauchens in den mittleren Grundwasserstand sind konstruktiv wasserdichte Bauausführungen notwendig. Die Auftriebsicherheit ist zu gewährleisten.

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

- 15.1 Die Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsstraßen geht aus dem Straßenbauentwurf hervor.
- 15.2 Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung der Straßenkörper und Wege sind auf privaten Grundstücken als seitliche Böschung (Neigung 1 : 1,5) zugelassen.
- 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.
- 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 und vom Angrenzer zu dulden.

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

- 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.

Eine Sichtbehinderung liegt nicht vor, wenn Anpflanzungen und bauliche Nebenanlagen nicht mehr als 80 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.

17. **Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen erforderlich sind**
- § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB -

Passiver Schutz gegen Lärm

Bei Bebauung auf den im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Flächen (Lärmpegelbereiche), bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen erforderlich sind, müssen passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden. Bei Fassaden zu schutzwürdigen Räumen müssen die Außenbauteile (Wand und Fenster) die Anforderungen der DIN 4109 erfüllen.

Schutzwürdige Räume sind Aufenthaltsräume im Sinne von § 2 Abs. 7 LBO. Mit dem Bauantrag nach § 49 LBO oder im Rahmen des Kenntnissgabeverfahrens nach § 51 LBO ist der erforderliche Nachweis über den Schallschutz zu führen.

Schutterwald, den 31.03.2004



Obwald, Bürgermeister

4. **Örtliche Bauvorschriften**

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Hauptstraße - West“ in Schutterwald

A Rechtsgrundlagen

1. **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 1241, 1998 I S 137)
mit Änderungen des EGInsO.
2. **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt
geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
3. **Planzeichenverordnung**
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
4. **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)**
in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617)
zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 760)

B Örtliche Bauvorschriften

zum Bebauungsplan „Hauptstraße West“ in Schutterwald
gem. § 74 LBO für Baden-Württemberg i.d.F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617)

1. First- und Traufhöhen der Gebäude (Anlage 1)

Im „Allgemeinen Wohngebiet sind folgende Höhenangaben zu beachten:

- die Traufhöhe (TH) 4,50 m

Die Traufhöhe „TH“ ist das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der Gebäude-Außenwand mit der Oberkante Dachhaut (siehe Anlage 1 - Regelschnitt).

- die Firsthöhe (FH) 9,00 m

Die Firsthöhe „FH“ ist das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut.

Als **Bezugspunkt** für die Ermittlung der Trauf- und Firsthöhen gilt die Straßenoberkante an der Grundstücksgrenze, gemessen in Gebäudemitte. Bei Eckgrundstücken ist der jeweils höchste Bezugspunkt maßgebend.

Bezugspunkt für die Bebauung entlang der Hindenburgstr. (WA 4) ist die Straßenachse - Hindenburgstr.

Im Bereich der vorhandenen Bebauung westlich der Siedlungsstr. sind bei An- und Erweiterungsbauten Trauf- und Firsthöhen den bestehenden Gebäuden anzupassen.

2. Dachart und Dachneigung

Bei Hauptgebäuden sind nur Satteldächer, Krüppelwalmdächer sowie zwei um bis zu 1,20 m vertikal gegeneinander versetzte Pultdächer zulässig. Die Dachneigung ist hierbei gleich zu wählen.

Eine Dachneigung wird nicht vorgegeben, um den Gestaltungsspielraum für die Gebäude nicht einzuengen. **Es wird lediglich eine max. zulässige Dachneigung von 45° als Obergrenze festgesetzt.**

Die Dachneigung für Haupt- u. Nebengebäude im WA 4 (geschlossene Bauweise entlang der Hindenburgstr.) wird auf 40° festgesetzt.

Untergeordnete Flachdachbereiche, die im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude errichtet werden, sind bis max. 20% der Grundfläche des Hauptgebäudes zulässig, wenn sie als Terrasse genutzt werden.

Doppelhaushälften müssen gleiche Dachneigung haben.

Wenn sich die jeweiligen Eigentümer (Bauherren) einigen ist auch eine andere Dachneigung (aber immer die gleiche für beide Dachflächen) möglich.

Material und Farbe der Dacheindeckung für die Hauptgebäude können frei gewählt werden.

Metallbedachungen / Regenrohre / Dachrinnen

- zulässig - in Edelstahlausführung

- nicht zulässig - aus Kupfer (Cu) und Zink (Zn), Titanzink

3. Fassadengestaltung

Signalfarben und reflektierende Materialien (Ausnahme Glas) sind unzulässig. Es wird empfohlen, die Gestaltung der Gebäude in Maßstäblichkeit, Proportionierung, Gliederung, Material und Farbgebung untereinander abzustimmen und dorfgerecht zu gestalten.

4. Nebengebäude, Garagen, Carports (offene überdeckte Stellplätze) u. Stellplätze

Garagen und Carports sind mit flach geneigtem oder mit Flachdach zu bedecken. **Es wird empfohlen, diese Dächer als Gründächer auszuführen.**

Die Dachneigung für Garagen und Schuppen im WA 4 (geschlossene Bauweise entlang der Hindenburgstr.) wird auf 40° festgesetzt. Die Firsthöhe muss mind. 5 m über Straßenachse der Hindenburgstr. liegen.

Garagen, Carports oder Stellplätze sind nach der geforderten Anzahl und Größe zusammen mit dem Hauptgebäude zu planen und herzustellen (siehe Ziffer 6).

Garagen als Kellergaragen in Gebäuden sind grundsätzlich ausgeschlossen. Es wird empfohlen, Flachdächer von Nebengebäuden und Garagen zu begrünen.

5. Antennenanlagen

Außenantennen sowie Parabol-Antennen sind auf eine Einheit pro Hauseinheit beschränkt, Montage nur an der Fassade zulässig.

6. Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze

Pro Wohneinheit im EG., DG. 2 St./WE.

Für Kleinwohnungen 1 St./WE.

7. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Eine Befestigung dieser Flächen ist nur zur Herstellung der notwendigen Stellplätze sowie der Zufahrten, Zugänge und Terrassen zulässig. Es sind zur Befestigung wasserdurchlässige Materialien zu verwenden (Pflasterungen im Sandbett mit Rasenfugen, Schotterrasen, Rasengittersteine u.a. sind zulässig).

Ausgeschlossen sind Wasser undurchlässige Beläge aus Asphalt, Beton, dicht schließende Plattenbeläge, Ökopflaster u.ä.).

8. Versiegelungsgrad des Grundstücks

Der Versiegelungsgrad wird auf max. 0,5 (die Hälfte der Grundstücksfläche) festgesetzt.

9. Einfriedigungen

Zulässig sind an öffentlichen Straßen und Wegen sowie Grünflächen und den privaten Vorgartenbereichen bis zur Baugrenze bzw. vorderen Baugrenzflucht:

- Einfriedigungen bis max. 0,80 m hoch
- Materialien

Holzpfosten
Maschendraht
Holzlattenzäune
Trockenmauern
Heckenpflanzungen

Es wird empfohlen, wegen der Barrierewirkung für bestimmte Tierarten, auf Sockelmauern zu verzichten.

Die Höhenverhältnisse für Einfriedigungen ab der vorderen Bauflucht richten sich nach dem Nachbarrecht für Baden-Württemberg.

10. Vorgärten

Vorgärten dürfen nicht als Lager- oder Arbeitsflächen benutzt werden. Diese Bereiche sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten.

11. Grundstücke

Veränderungen der Grundstücksoberfläche sind, soweit erforderlich, in geschlossener Form und nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten durchzuführen. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei sorgfältig zu berücksichtigen. Jegliche beabsichtigte Geländeänderungen, Auffüllungen oder Abtragung ist im Baugesuchsverfahren mit ausreichend prüffähigen Unterlagen, wie Geländeschnitten, an sämtlichen Gebäudekanten u.a. planlich nachzuweisen.

Im Bereich des Versickerungstreifens (westliche Gartenbereiche Siedlungsstraße) muss ein 40 cm breiter Geländestreifen waagrecht angelegt werden. Der anschließende Böschungsbereich mit einer Neigung von ca. 1 : 1,5 darf max. 2,0 m breit sein (Ableitung des Niederschlagswassers). Die übrige Restfläche des Grundstücks ist nach Westen zu entwässern.

In diesem 2,40 m breiten Bereich sind bauliche Anlagen - auch Nebenanlagen - grundsätzlich untersagt.

12. Standorte für Abfallsammelbehälter und Brennstofftanks

Standorte für Abfallsammelbehälter und Brennstofftanks sind mit Kletter- oder Heckenpflanzungen i.V. mit Spalieren oder Pergolen so zu begrünen, dass sie der direkten Sicht entzogen sind.

Die Pflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

13. Dachgauben, Dachaufbauten (Anlage 2)

Dachaufbauten und Dachgauben sind nach Maßgabe der Darstellung in der Systemskizze (Anlage 2) zulässig.

14. Grundwasserschutz

Im Plangebiet liegen die Grundwasserstände bei:

- **mittlerer Grundwasserstand** **ca. 146,25 m ü.NN.**
- **maximaler Grundwasserstand** **ca. 147,35 m ü.NN.**

Die Höhenlage neu zu errichtender Gebäude ist so zu wählen, dass die Unterkante der Fundamente über dem maximalen Grundwasserstand liegen.

Sofern bauliche Anlagen in Ausnahmefällen unterhalb des bekannten, höchsten Grundwasserstandes ausgeführt werden, müssen diese wasserdicht und auftriebsicher hergestellt werden.

15. Bodenschutz

Nach § 4 Abs. 2 BodSchG ist bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

Auflagen:

- Vor Beginn der eigentlichen Bautätigkeiten ist das anfallende Rohmaterial getrennt nach humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterboden auszubauen und - soweit eine Wiederverwertung im Rahmen der Baumaßnahmen möglich ist - auf dem Baugelände zwischenzulagern und wieder einzubauen.
- Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden hat in max. 2,0 m hohen, jene von kultivierfähigem Unterboden in max. 5,0 m hohen Mieten zu erfolgen, welche durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen sind. Bei Lagerungszeiten von mehr als 3 Monaten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten (z.B. Senf, Gräser) zu begrünen. Oberbodenmieten dürfen nicht, Mieten aus kultivierfähigem Unterboden nur mit leichten Kettenfahrzeugen befahren werden.
- Bei Geländeauffüllungen innerhalb des Bebauungsgebietes, z.B. zum Zweck des Erdmassenausgleichs oder der Geländemodellierung, darf der humose Oberboden („Mutterboden“) des Urgeländes nicht überschüttet werden.

Für Geländeauffüllungen ist ausschließlich unbelasteter Unterboden (Aushubmaterial) zu verwenden.

- Damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist, sind durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen bei abgetrocknetem Bodenzustand durch tiefes Aufreißen aufzulockern.
- Im Baugebiet anfallender Bauschutt und sonstige Abfälle sind ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen. Bauschutt u.a. Abfälle dürfen nicht als An- und Auffüllungsmaterial von Geländemulden, Baugruben, Arbeitsgräben etc. verwendet werden.
- Erfolgte bzw. vorgefundene Bodenbelastungen sind dem Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, zu melden.

Hinweise:

- Die Erdarbeiten sollten zum Schutz vor Bodenverdichtungen grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden und niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Bauwege und Baustraßen sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen sollen.

16. Altlasten

Im Bereich des Plangebietes liegen derzeit keine Altlasten bzw. altlastverdächtigen Flächen vor.

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

17. Hinweis zur Ermittlung der Geschossfläche

Grundlage zur Ermittlung der Geschossfläche im Dachgeschoss ist die 2. BVO. - Berechnung der Wohnfläche.

Zugrundegelegt wird hierbei das Maß der zur Hälfte anzurechnenden Wohnfläche zuzüglich 0,20 m für die Begrenzung der Außenwand (siehe Anlage 1 - Regelquerschnitt).

18. Bauvorlagen

18.1 Neben dem vorzulegenden Bauantrag sind gemäß Bauvorlagenverordnung vier Grundschnitte 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.

18.2 Pflanzgebote und Pflanzehaltung mit Angabe der Baumart und des Standortes nach Ziffer 9 der planungsrechtlichen Festsetzungen sind mit den Bauantragsunterlagen nachzuweisen.

18.3 Mit dem Bauantrag ist die Grundstücksentwässerung vorzulegen und bei Bedarf die Entwässerung des Kellers durch Hebeanlage im Falle höher liegender Ortskanalisation nachzuweisen.

18.4 Versiegelte Flächen sind planerisch darzustellen, das Verhältnis zur anteiligen Baugrundstücksfläche ist nachzuweisen. Der Versiegelungsgrad beträgt höchstens 0,5 (Hälfte der Grundstücksfläche).

19. 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.

20. Aufschüttungen, Abgrabungen im Bereich der 220 kV-Leitung (Anlage 6)

Aufschüttungen, Abgrabungen und Anpflanzungen im Schutzstreifenbereich der 220 kV-Leitung dürfen nur mit ausdrücklicher Genehmigung der EnBW-Regional AG ausgeführt werden.

Die zu beachtenden Höhen sind aus Anlage 6 - Längenprofilschnitt zu entnehmen.

5. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen / Hinweise

5.1 Gasversorgung Süddeutschland GmbH
Am Wallgraben 135
70565 Stuttgart
Tel. 0711/78 12-==, Fax. 0711/78 12 - 14 56

GVS-Auflagen und Bedingungen

Der 6,00 m breite Schutzstreifen der GVS-Anlagen (je 3,00 m beiderseits der Rohrachse) ist von jeglichen Gebäuden und baulichen Anlagen absolut frei zu halten. Maßgeblich für die exakte Lage der Gasfernleitung und der GVS-Kabel vor Ort ist deren Ausweisung oder Freilegung durch die

Gasversorgung Süddeutschland GmbH
Betriebsanlage Weier
Dorfstr. 200
77656 Offenburg

Telefon 0781/9561-0
Telefax 0781/9561-2209

Jegliche Inanspruchnahme und Nutzungsänderung des Schutzstreifens bedarf der vorherigen schriftlichen Gestattung durch die GVS-Hauptverwaltung in Stuttgart.

Die freie Zugänglichkeit zu den GVS-Anlagen muss für Wartungs- und Kontrollzwecke jederzeit gewährleistet sein. Das Errichten von Zaunanlagen auf durchgehenden Streifenfundamenten ist innerhalb des Schutzstreifens nicht gestattet.

Im Schutzstreifenbereich der GVS-Anlagen dürfen keine Geländeabtragungen vorgenommen werden. Geländeauffüllungen bedürfen ebenfalls der vorherigen schriftlichen Gestattung.

Baumanpflanzungen sind außerhalb des Schutzstreifens vorzunehmen. Strauch- und Buschpflanzungen sind im Schutzstreifenbereich vor ihrer Durchführung mit dem verantwortlichen GVS-Personal abzustimmen. Hierbei ist zu beachten, dass in bebauten Gebieten ein ca. 1,00 m breiter Streifen über der Achse der Gasfernleitung zur Durchführung der jährlich vorgeschriebenen Leitungsab-saugung von Strauch- und Buschbepflanzungen frei gehalten wird.

Die Technischen Bedingungen der GVS sind bei sämtlichen Tätigkeiten im Nahbereich der unter sehr hohem Innendruck stehenden Gasfernleitung zwingend zu beachten und einzuhalten. Gemäß den Bedingungen muss rechtzeitig vor Baubeginn die obengenannte GVS-Betriebsanlage verständigt werden.

5.2 EnBW Regional AG
Postfach 10 12 43
70011 Stuttgart

Telefon: 0711/128-23 14

Bäume und Sträucher müssen von den Leiterseilen der Hochspannungsleitung stets einen Mindestabstand von 5 m haben.
Um später wiederkehrende Ausstufungen oder die Beseitigung einzelner Bäume zu vermeiden, soll dies bereits bei der Pflanzenauswahl berücksichtigt werden.

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Schutterwald, den 31.03.2004



Oßwald, Bürgermeister

6. Anlagen zum Bebauungsplan

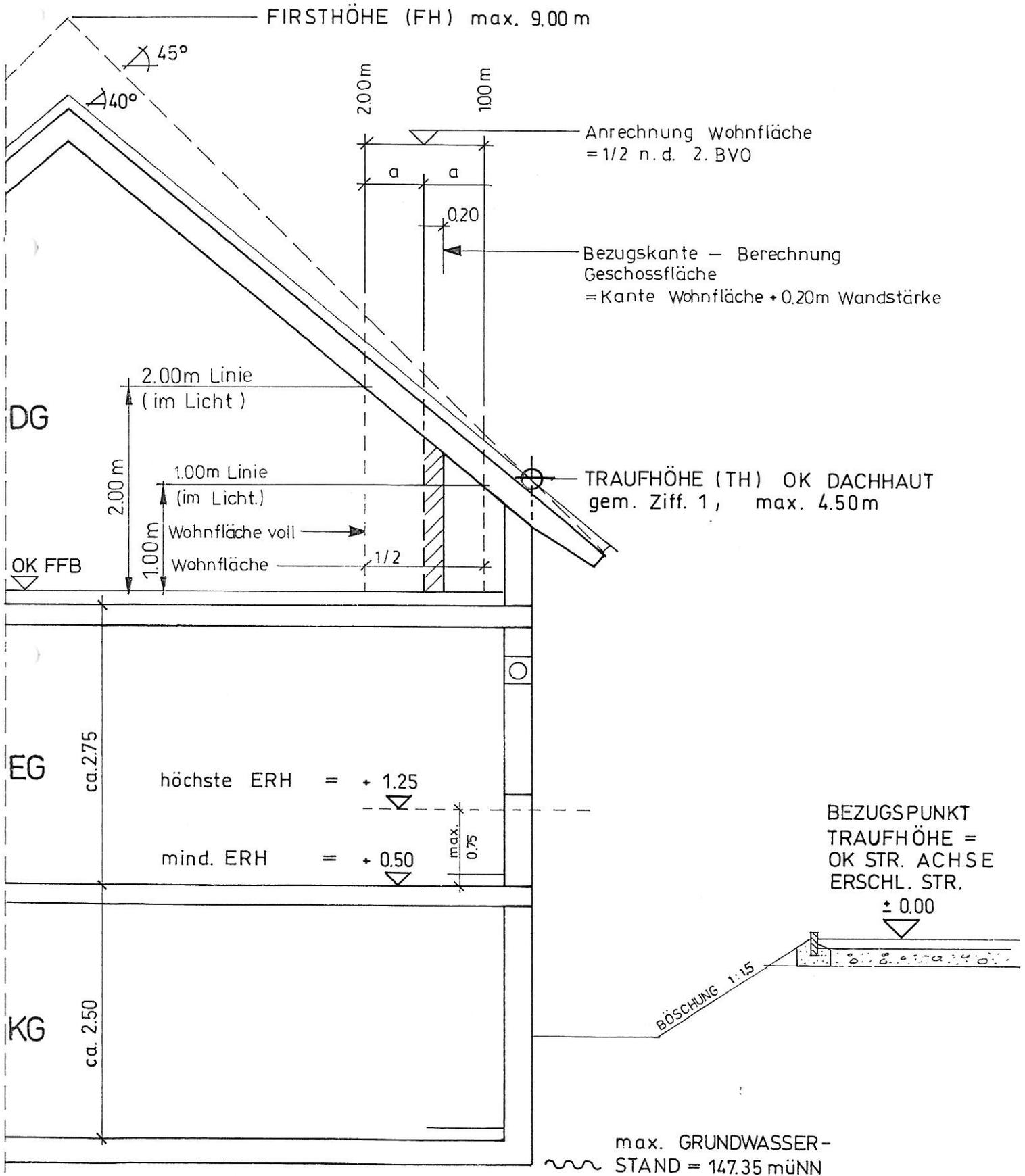
- Anlage 1 Regelquerschnitt Gebäudehöhen ✓
- Anlage 2 Systemskizze Gestaltung von Dachgauben und Zwerchgiebeln ✓
- Anlage 3 Voruntersuchung zur Entwässerung
- Anlage 4 Grünordnungsplan (Eingriffs-Ausgleichsregelung) ✓
- Anlage 5 Lärmschutznachweis
- Anlage 6 Längenprofilschnitt 220 kV-Leitung ✓

(✓ LR)

(1, 2, 4, 6)

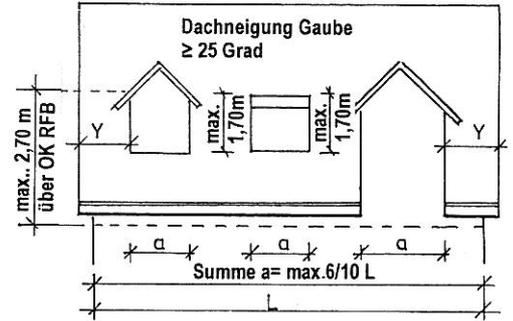
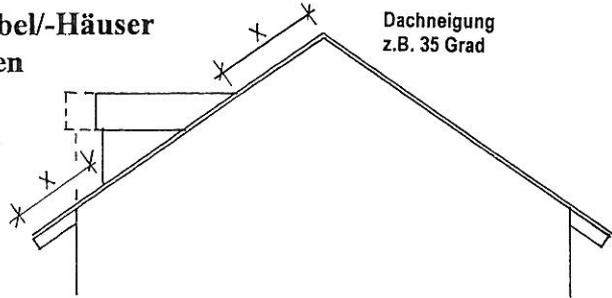
Bebauungsplan „Hauptstraße-West“ Regelschnitt

M. 1 : 50

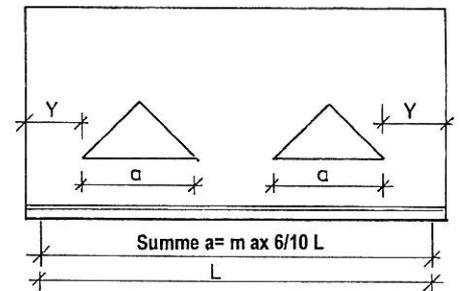
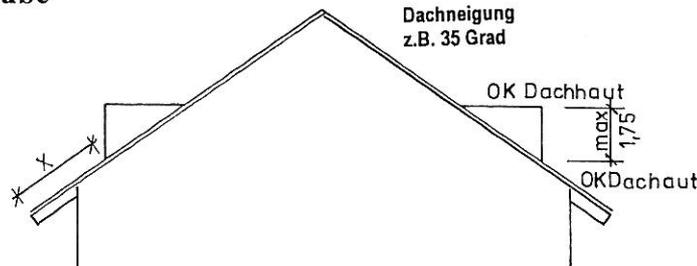


Bebauungsplan „Hauptstraße-West“ Systemskizze-Gestaltung von Dachgauben

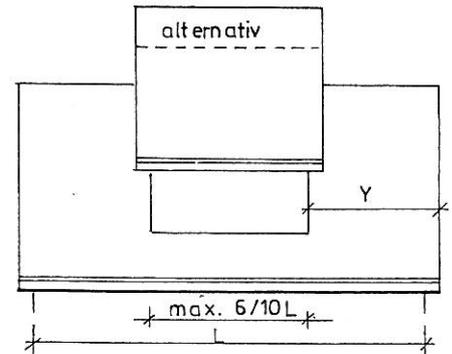
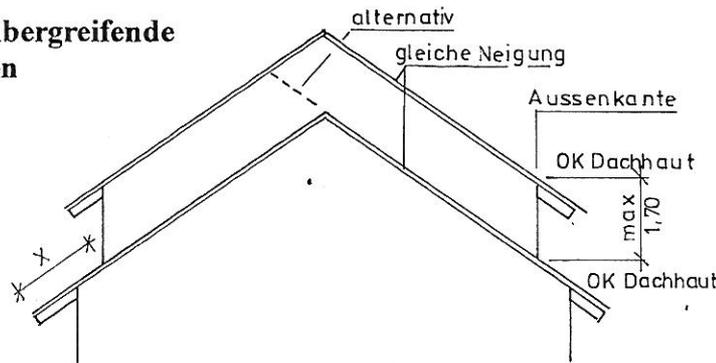
**Zwerchgiebel/-Häuser
Dachgauben**



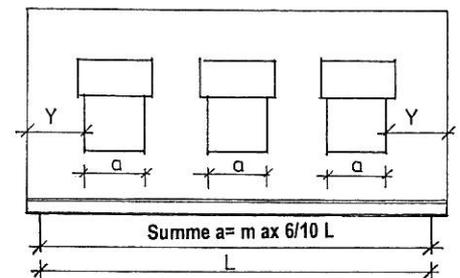
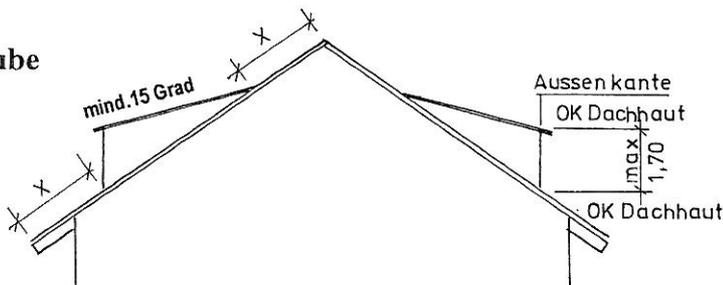
Dreiecksgaube



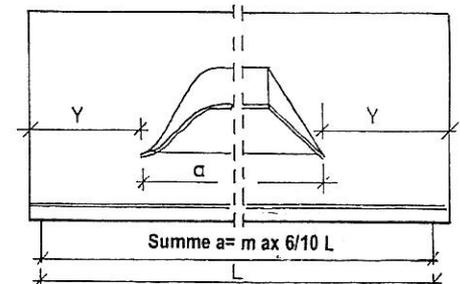
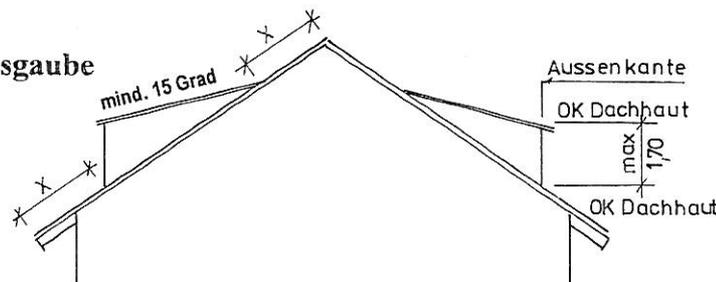
**Dachfirst übergreifende
Dachflächen**



Schleppgaube



Fledermausgaube



X=mind. zwei Ziegelreihen

Y=mind. 1,50m

BEBAUUNGSPLAN "HAUPTSTR. - WEST"

SYSTEMSCHNITT WA 4 WOHNHAUS / GARAGE
GESCHLOSSENE BAUWEISE ENTLANG DER HINDENBURGSTR.

M. 1:50

