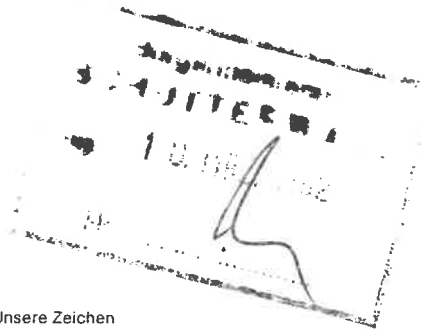


# LANDRATSAMT ORTENAUKREIS

Landratsamt Ortenaukreis · Postfach 19 60 · 7600 Offenburg

An das  
Bürgermeisteramt

7601 Schutterwald



Amt **Kreisbauamt**  
Straße **Lange Straße 47/49**  
Sachb. **Bruder**  
Durchwahl **0781/805-224**  
oder

Ihre Zeichen, Ihre Nachricht vom

Unsere Zeichen  
303

Offenburg  
03.03.82

Betreff:

Bebauungsplan für das Gebiet "Im neuen Feld" der Gemeinde  
Schutterwald

h i e r : Änderung

Bezug: Antrag vom 29.12.1981

*Siehe Original -  
Genehmigung.*

Hiermit erteilen wir der von Ihrem Gemeinderat mit Satzung vom 16.06.81 beschlossenen Bebauungsplanänderung für das Gewann "Im neuen Feld" die Genehmigung nach § 11 des Bundesbaugesetzes i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.08.76 (BGBl. I S. 2256) i.V. mit § 1 Abs. 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 18.12.79 (Ges.Bl. 80 S. 42).

Die Genehmigung des Bebauungsplanes ist nach § 12 BBauG ortsüblich bekanntzumachen. Der Bebauungsplan mit Begründung ist nach Wirksamwerden der Bekanntmachung zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten und über den Inhalt auf Verlangen Auskunft zu geben. In der Bekanntmachung ist anzugeben, bei welcher Stelle der Plan während der Dienststunden eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung, die an die Stelle der sonst für Satzungen vorgeschriebenen Veröffentlichung tritt, wird der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Im übrigen weisen wir auf § 155a BBauG hin und bitten, einen entsprechenden Vermerk bei der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung beizufügen. Wir empfehlen folgenden Wortlaut:

- 2 -

└ Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des Bundesbaugesetzes beim Zustandekommen des Bebauungsplanes, mit Ausnahme der Vorschriften über die Genehmigung und die Bekanntmachung, ist unbeachtlich, wenn die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschrift nicht innerhalb eines Jahres seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist. 7

Ferner ist in der Bekanntmachung noch auf die Vorschriften des § 44c Abs. 1 Satz 1 u. 2 und Abs. 2 hinzuweisen. Hierbei ist mindestens eine schlagwortartige Kennzeichnung des Inhalts der Vorschriften erforderlich, z.B. "auf die Vorschriften des § 44c Abs. 1 Satz 1 u. 2 und Abs. 2 des BBauG i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.08.76 (Bundesgesetzblatt S. 2256) über die Frist gemäß Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen."

Wir bitten, uns nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes den Tag des Wirksamwerdens der Bekanntmachung mitzuteilen und ein Verkündungsblatt mit vorzulegen. Ferner bitten wir, in einer Gesuchsfertigung den Tag des Wirksamwerdens der Bekanntmachung auf dem Baulinienplan einzutragen.

  
S a u e r

S a t z u n g  
der Gemeinde Schutterwald  
über  
die Änderung des Bebauungsplanes "Im neuen Feld"

Aufgrund des § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256), geändert durch Gesetz vom 03. Dezember 1976 (BGBl. I S. 3281) und durch Gesetz vom 06. Juli 1979 (BGBl. I S. 949), §§ 111 Abs. 1, 112 Abs. 2 Nr. 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 20. Juni 1972 (Ges.Bl. S. 351) (LBO) i.V. mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.12.1975 (Ges.Bl. 1976 S. 1 ber. S. 408) hat der Gemeinderat am 16. Juni 1981 die Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet "Im neuen Feld", der am 2.6.1966 in Kraft getreten ist, als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des geänderten Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (Anlage 2).

§ 2

Gegenstand der Änderung

Gegenstand der Änderung des Bebauungsplanes sind:

1. Die Nutzungsänderung des Bereiches A-B-C-D von GE nach MI (§ 17 BauNVO).
2. Erweiterung des GE-Bereiches von B-E-F-F'-G-H in westlicher Richtung zum Bereich B-K-J-H.
3. Ausweisung und Trassenänderung des bisherigen Wirtschaftsweges (im Bereich unter der Hochspannung) als Erschließungsstraße (Schutterstraße).
4. Änderung der Bebauungsvorschriften.

§ 3

Inhalt der Änderung

- (1) Der Bebauungsplan nach § 2  
- wird ersetzt durch den Bebauungsplan vom 31. März 1981, nach Maßgabe der Begründung vom 31.3.1981 sowie der Ergänzungen vom 16.6.1981 u. 29.9.1981.



(2) - Der bisherige Bebauungsplan, der am 22.6.1966 in Kraft getreten ist, wird in allen Teilen aufgehoben.

§ 4

Bestandteile des geänderten Bebauungsplanes

Der geänderte Bebauungsplan besteht nunmehr aus:

1. Übersichtsplan M 1 : 25.000 - Anlage 1
2. Zeichnerischer Teil - Lageplan  
M 1 : 1.000, i.d.F. vom 31.3.1981  
mit Ergänzungen vom 16.6.1981 - Anlage 2
3. Zeichnerischer Teil - Längsschnitt  
- Hochspannungsleitung M 1 : 1.000  
: 100 i.d.F. vom 31.3.1981  
(ergänzt 16.6.1981) - Anlage 3
4. Bauvorschriften i.d.F.  
vom 31.3.1981 - Anlage 4
5. Regelquerschnitt - Gebäude  
M 1 : 100 - Anlage 5

Beigefügte Bestandteile sind:

1. Begründung vom 31. März 1981, ergänzt 16.6.1981.

§ 5

Ordnungswidrigkeiten


Ordnungswidrig i.S. von § 112 LBO verhält sich, wer dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 6

Inkrafttreten

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

Schutterwald, den 16. Juni 1981

  
Bürgermeister



---

Die Änderung des o.g. Bebauungsplanes wurde am **3. MÄRZ** 1982 vom Landratsamt Ortenaukreis genehmigt.

Die Genehmigung wurde am **19. MÄRZ** 1982 durch ~~Anschlag an der Rat-  
haustafel und~~ Veröffentlichung im Amtsblatt der Gemeinde Schutter-  
wald öffentlich bekannt gemacht.

Die Bebauungsplanänderung ist damit am **19. MÄRZ** 1982 in Kraft ge-  
treten.

Schutterwald, den **19. MÄRZ** 1982

  
Heuberger, Bürgermeister

~~Plan~~  
Anderungsplan genehmigt

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

Offenburg den 3. 3. 1992

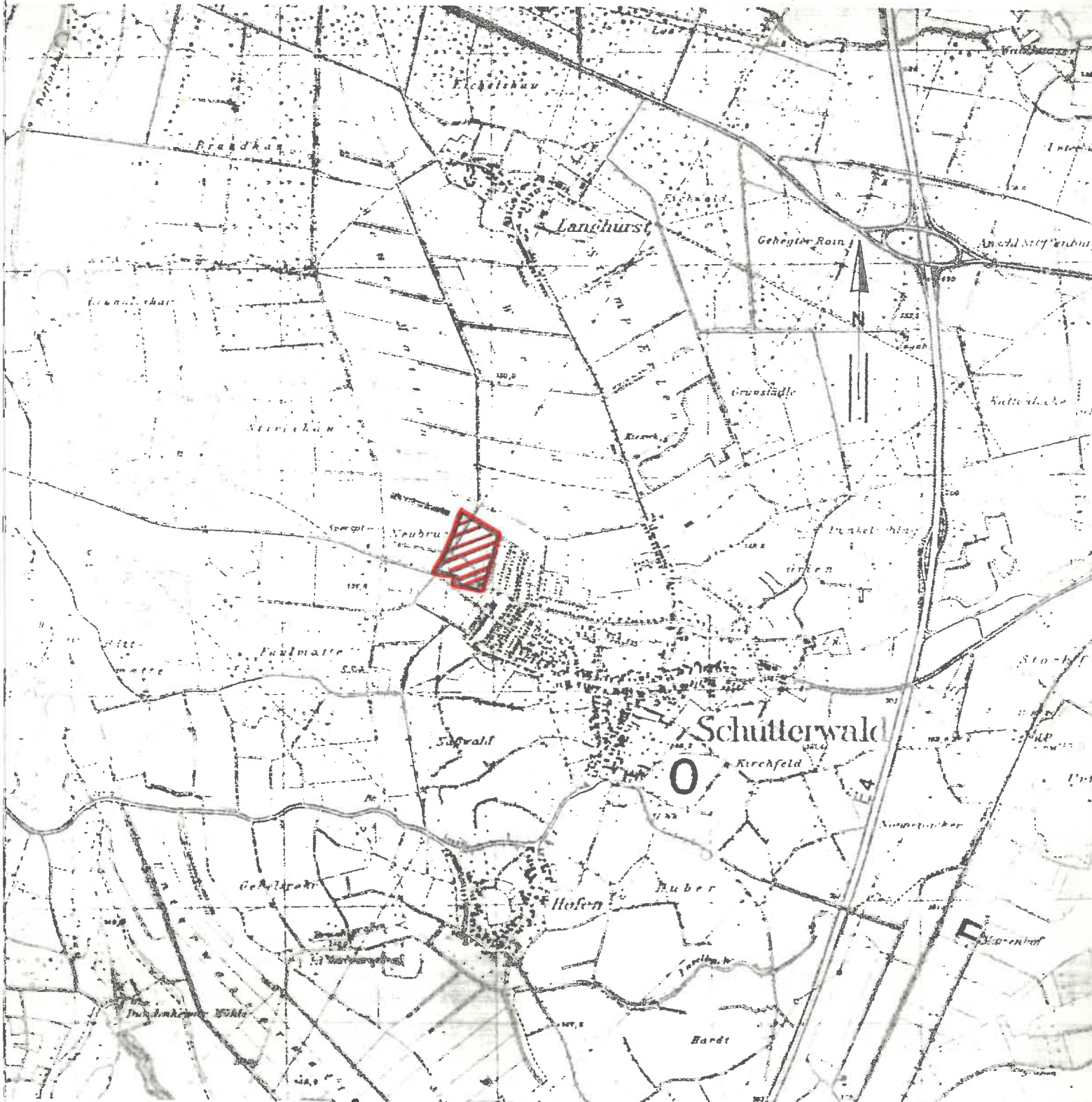
Landratsamt

— Baurechtsbehörde —  
In Vertretung



*früher*

GEMEINDE SCHUTTERWALD  
B E B A U U N G S P L A N  
I M N E U E N F E L D  
Ü B E R S I C H T M. 1 : 2 5 0 0 0







## BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan "Im neuen Feld" in Schutterwald

### Rechtsgrundlagen

1. Bundesbaugesetz vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Aug. 1976 (BGBl. I S. 2256), geändert durch Gesetz vom 03. Dezember 1976 (BGBl. I S. 3281) und durch Gesetz vom 06. Juli 1979 (BGBl. I S. 949).
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15. Sept. 1977 (BGBl. I S. 1763).
3. Planzeichenverordnung vom 30. Juli 1981 (BGBl. I S. 2256).
4. Landesbauordnung (LBO) i.d.F. vom 20. Juni 1972 (GBl. S. 351), geändert durch Gesetze vom 19. Juli 1973 (GBl. S. 227), vom 06. Mai 1975 (GBl. S. 257, 260), vom 21. Oktober 1975 (GBl. S. 654, 678), vom 16. Dezember 1975 (GBl. S. 864, 867), vom 07. Juni 1977 (GBl. S. 171), vom 21. Juni 1977 (GBl. S. 226), vom 12. Februar 1980 (GBl. S. 116).

In Ergänzung des Planinhalts wird folgendes festgesetzt:

### A. Planungsrecht-liche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 - 3 BBauG)

#### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO.  
(im Plangebiet östl. der Haselwanderstraße - Abschnitt A-A'-H'-H-C-D).
- 1.2 Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO.  
(im Plangebiet östl. der Haselwanderstraße - Abschnitt A-B-C-D).
- 1.3 Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO.  
(südlich der Scheffelstraße)
- 1.4 Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO.  
(im Plangebiet B-K-J-H)
- 1.5 Zahl der Vollgeschosse:

- im Bereich WA. u. MI.	- 1	(Höchstwert)
- im Bereich GE.	- 2	(Höchstwert)
- 1.6 Grundflächenzahl

- im WA.-Gebiet	- 0,4
- im MI.-Gebiet	- 0,3
- im GE.-Gebiet	- 0,8
- 1.7 Geschoßflächenzahl

- im WA.-Gebiet	- 0,4
- im MI.-Gebiet (Abschnitt A-B-C-D)	- 0,5
- im MI.-Gebiet (Abschnitt südl. Scheffel- straße)	- 0,4
- im GE.-Gebiet	- 1,2



1.8 Bauweise

- in den Bereichen des WA. u. MI.:

offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.

- im GE.-Bereich:

besondere Bauweise, offen, jedoch Gebäudelängen bis zu max. 100 m zulässig.

1.9 Der Ausbau des Dachgeschosses ist zulässig.

1.10 Ausnahmen

Soweit nach § 4, 6 und 8 BauNVO. Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden können, sind diese allgemein zulässig, sofern die Eigenart des Baugebietes im allgemeinen gewahrt bleibt.

2. Nebenanlagen

Neben- u. Versorgungsanlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Rahmen des § 14 BauNVO. zulässig.

3. Stellplätze und Garagen

3.1 Stellplätze und Garagen sind an den im Bebauungsplan vorgeschlagenen Standorten zu errichten.

3.2 Abweichend hiervon können die Garagen und Stellplätze entsprechend den Vorschriften des § 23 Abs. 5 BauNVO. erstellt werden. Die hintere bzw. seitliche Baugrenze der einzelnen Grundstücke darf hierbei jedoch nicht überschritten werden.

3.3 Sofern Garagen benachbarter Grundstücke zu Doppel- oder Reihengaragen zusammengefaßt werden, sind diese in gleicher Höhenlage zu erstellen und einheitlich zu gestalten.

3.4 Der Einbau von Kellergaragen ist zulässig.

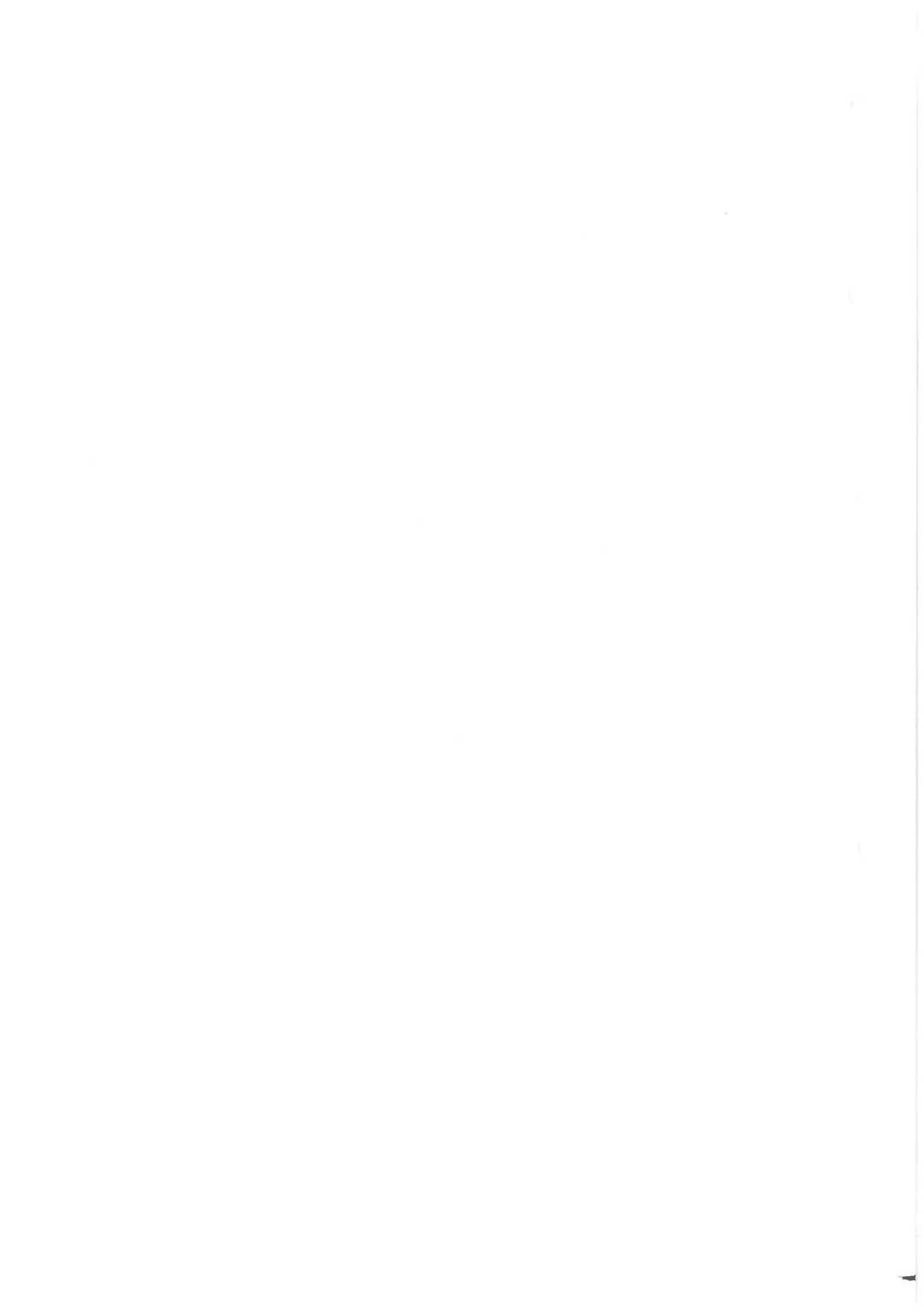
4. Höhenlage der baulichen Anlagen

4.1 Die Höhenlage der baulichen Anlagen ist im Planinhalt festgesetzt (siehe Anlagen 3 und 5).

4.2 Die Erdgeschoßfußbodenhöhe der Gebäude darf max. 1,00 m über der Höhe der zugehörigen Erschließungsstraße liegen (siehe Regelquerschnitt - Anlage 5).

5. Grenz- u. Gebäudeabstände

5.1 Grenz-, Fenster- u. Gebäudeabstände müssen den Mindestabständen der §§ 7, 8 und 9 der Landesbauordnung (LBO) entsprechen, sofern im Bebauungsplan keine weiterführenden Festsetzungen getroffen sind.



5.2 Im Gewerbegebiet können eingeschossige, gewerbliche Gebäude oder Gebäudeteile bis zu einer max. Höhe von 3,50 m an den seitlichen Grundstücksgrenzen gestattet werden, wenn diese ein Flachdach erhalten.

## 6. Immissionsschutz - Pflanzgebote

6.1 Im Plangebiet A-B-C-D sind zur Auflockerung der entstehenden Baumasse und zur besseren Einbindung auf jedem Einzelgrundstück auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mind. ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Einheimische Gehölze sind zu bevorzugen.

z.B.: Ahorn (*Acer platanoides*)  
Linde (*Tilia acerifolia*)  
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)  
o.ä.

6.2 Im Gewerbegebiet ist im Planabschnitt K-J auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen aus Gründen des Immissionsschutzes und der Abgrenzung des Gewerbegebietes zur offenen Landschaft hin ein durchgehender Pflanzstreifen anzubringen. Dieser kann durch Grundstückszufahrten unterbrochen sein.

Zu pflanzen sind:

Großkronige Laubbäume (wie in Ziffer 6.1 beschrieben), im Abstand von mind. 25 m, auf Einzelgrundstücken ist mindestens ein Baum zu pflanzen. Der Bereich zwischen den Bäumen ist mit Büschen und Sträuchern (einheimische Gehölze sind zu bevorzugen) auszufüllen.

Bei hochwachsenden Gehölzen sind die Mindestabstände zur Hochspannung gem. den Vorschriften der Badenwerk AG einzuhalten.

6.3 Die öffentliche Grünfläche im Planabschnitt E-K ist wie in Ziffer 6.2.näher beschrieben, zu bepflanzen.

## B. Bauordnungsrechtliche, gestalterische Festsetzungen

### § 111 LBO

#### 1. Wohngebäude

1.1 im Planabschnitt A-B-C-D

(Die Dachneigung u. Gesimsausbildung von Doppelhäusern muß für jede Doppelhaushälfte gleich sein).

40 - 45°

1.2 im WA.-Gebiet (Abschnitt A-A'-H'-H-C-D

45 - 48°

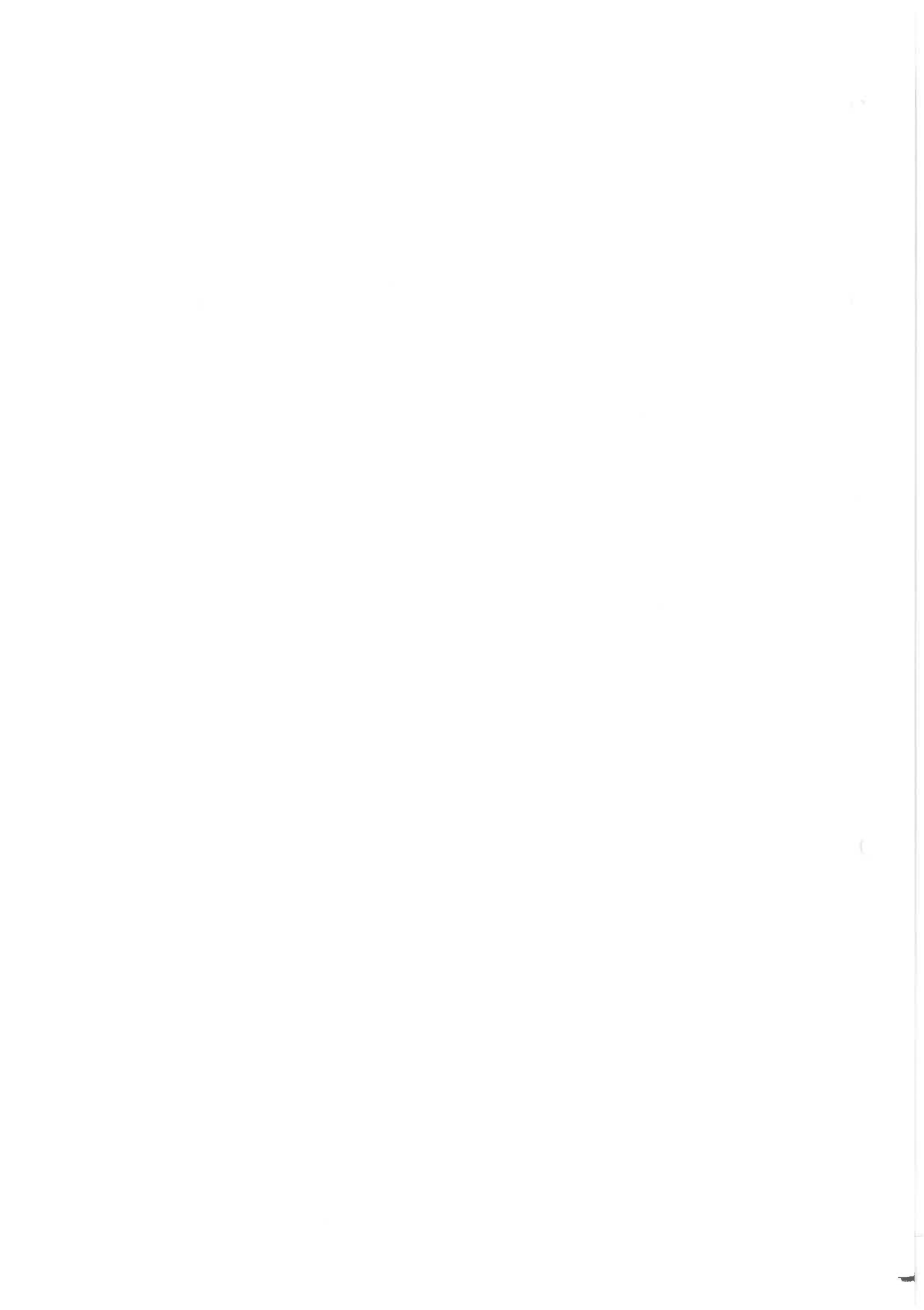
1.3 im Mischgebiet (südl. der Scheffelstraße)

30 - 35°

1.4 im Gewerbegebiet

10 - 35°

1.5 Dachaufbauten sind im Rahmen der Vorschriften der LBO zulässig.



1.6 Für die Dachdeckung ist nichtglänzendes Material zu verwenden, anthrazitfarbene Deckungen sind unzulässig.

1.7 Doppelhäuser müssen einheitlich gestaltet werden.

1.8 Kniestockhöhe:

Die Kniestockhöhen ergeben sich aus den vorgeschriebenen Gesamthöhen der Gebäude (siehe Anlage 5 zum Bebauungsplan).

Diese Gesamthöhen dürfen betragen, gemessen von OK. Erdgeschoß - Rohfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Dachhaut

im WA. und MI.-Gebiet:

- bei eingeschossigen Gebäuden 3,60 m

im GE.-Gebiet:

- bei eingeschossigen Wohngebäuden 3,60 m

- bei zweigeschossigen Wohngebäuden 6,00 m

1.9 Gebäudehöhe im GE.-Gebiet:

gemessen von OK. der zugehörigen Erschließungsstraße bis zur Traufe

- bei eingeschossigen Gewerbegebäuden 5,00 m

- bei zweigeschossigen Gewerbegebäuden 6,50 m

1.10 Die Außenseiten der Haupt- und Nebengebäude sind zu verputzen oder mit als Außenwandabschluß allgemein anerkannten Materialien zu verkleiden.

Die Verwendung von stark auffälligen Volltonfarben ist unzulässig.

2. Garagen

2.1 Flachdach bis 3° Dachneigung.

2.2 Max. Höhe 2,50 m ab OK. Garagen-Fußboden.

3. Einfriedigungen

3.1 zulässig an öffentlichen Straßen und Plätzen

- Sockel bis 0,30 m mit Heckenhinterpflanzung

- Holzzäune mit Heckenhinterpflanzung

- Drahtgeflechte

3.2 Max. Höhe = 0,80 m, gemessen über der zugehörigen Straßenachse.

3.3 Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

3.4 Im Bereich der Verkehrssichtflächen (Sichtdreiecke) darf die Höhe der Einfriedigung und Bepflanzung ebenfalls max. 0,80 m betragen.





- 3.5 Zu den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind ab der vorderen Bauflucht 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.
- 3.6 Aufschüttungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Gelände- verhältnisse wenig beeinträchtigt werden.

### C. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

#### 1. Badenwerk AG, Karlsruhe

- 1.1 Bauanträge über Bauvorhaben im Einzugsbereich der Hochspannungsleitung sind dem Badenwerk AG, Karlsruhe, zur Stellungnahme vorzulegen.
- 1.2 Sofern Gebäude mit Flachdächern errichtet werden und der Sicherheitsabstand zum untersten Leiterseil (4,80 m) gerade noch eingehalten ist, dürfen diese Dächer nach Beendigung der Bauarbeiten nur bei abgeschalteter Hochspannungsleitung begangen werden.

#### 2. Gasversorgung Süddeutschland GmbH

- 2.1 Bauanträge über Bauvorhaben im Einzugsbereich der GVS- Leitung sind der GVS - Betriebsstelle Weier, Dorfstr. 200, 7600 Offenburg, zur Stellungnahme vorzulegen.

#### 3. Gewerbeaufsichtsamt Freiburg

- 3.1 Bauanträge über Bauvorhaben innerhalb des GE.-Bereiches sind dem Gewerbeaufsichtsamt Freiburg zur Stellungnahme vorzulegen, um die Einhaltung der Festsetzungen bezüglich Immissionsschutz überprüfen zu können (siehe Anlage A Seite 1 und 2 und Anlage I Seite 1 und 2).

#### 4. Wehrbereichsverwaltung V, Stuttgart

- 4.1 Die Wehrbereichsverwaltung V, Stuttgart, weist auf folgendes hin:

"Es wird daraufhingewiesen, daß mit Belästigungen durch den Flugbetrieb zu rechnen ist und somit Rechtsansprüche gegen den Bund, die mit Beeinträchtigungen durch den Flugbetrieb begründet werden, nicht bestehen."

Schutterwald, den 31. März 1981

Bürgermeister



~~Bebauungsplan~~  
Änderungsplan genehmigt

gemäß § 11 BBauG in Verbindung  
mit § 4 Abs. 3 Nr. 1 der  
2. DVO der Landesregierung.

Offenburg den - 3. 3. 1982

**Landratsamt**  
— Baurechtsbehörde —  
In Vertretung



Allgemeine Festsetzungen für die Berücksichtigung des Immissions-  
schutzes bei der Aufstellung von Bauleitplänen

Nach-dem B u n d e s - I m m i s s i o n s s c h u t z g e s e t z  
-BImSchG- von 15.03.1974 (BGBl. I S. 721; berichtigt S. 1193) in der  
jeweils geltenden Fassung müssen für sämtliche Betriebe und Anlagen  
grundsätzlich alle dem Stande der Technik auf dem Gebiet des Immis-  
sionsschutzes (Luftreinhaltung, Lärmbekämpfung, Erschütterungsschutz  
usw.) entsprechenden Maßnahmen vorgesehen werden. Die im einzelnen an  
Betriebe und Anlagen gestellten Forderungen ergeben sich zur Zeit  
u.a. aus den Durchführungsverordnungen <sup>1)</sup> zum BImSchG sowie aus den  
einschlägigen jeweils gültigen Technischen Anleitungen (z.B. Tech-  
nische Anleitung zur Reinhaltung der Luft -TALuft- vom 28.08.1974  
-GMBI. S. 426, berichtigt S. 525- und Technische Anleitung zum Schutz  
gegen Lärm - TALärm- vom 16.07.1968 -Beilage zum Bundesanzeiger  
Nr. 137 vom 26.07.1968-) und aus den einschlägigen VDI-Richtlinien  
(insbesondere aus dem "VDI-Handbuch Reinhaltung der Luft" und aus  
dem "VDI-Handbuch Lärminderung") sowie aus den im einzelnen anzu-  
wendenden DIN-Normen.

Auf folgende Bestimmungen wird u.a. besonders hingewiesen:

1. Der Grauwert von Abgasfahnen muß -je nach Anlagenart- heller sein  
als der Wert der Nr. 1 bzw. der Nr. 2 der Ringelmann-Skala (vgl.  
z.B. 1. BImSchV und TALuft).
2. Die im Abgas, in der Abluft usw. enthaltenen staubförmigen und  
gas- oder dampfförmigen Emissionen dürfen je nach ihrer Art und  
Menge sowie je nach Anlagenart und -größe bestimmte maximale Wer-  
te nicht überschreiten (vgl.z.B. 1., 2. und 7. BImSchV sowie  
TALuft).
3. Diese Emissionen müssen (z.B. über Schornsteine mit bestimmten  
Abmessungen) so abgeleitet werden, daß die Einhaltung der höchst-  
zulässigen "Immissionswerte" jederzeit gewährleistet ist (vgl.  
z.B. 2. BImSchV und TALuft).
4. Die TALuft wird -sinngemäß- auch auf Anlagen angewendet, die der  
Genehmigungspflicht nach dem BImSchG nicht unterliegen, solange  
und soweit für diese Anlagen einschlägige Vorschriften nicht  
vorliegen.
5. Unabhängig von der nachstehenden Maßgabe Nr. 6 und den darin ge-  
nannten Immissions-Richtwerten sind alle dem jeweiligen Stande  
der Lärmbekämpfungstechnik entsprechenden Lärmschutzmaßnahmen  
zu treffen.

- 
- 1) Zur Zeit aus folgenden Durchführungsverordnungen zum BImSchG:
- a) Verordnung über Feuerungsanlagen - 1. BImSchV - vom 28.08.1974  
(BGBl. I S. 2121)
  - b) Verordnung über Chemisch-Reinigungsanlagen - 2. BImSchV -  
vom 28.08.1974 (BGBl. I S. 2130)
  - c) Verordnung zur Auswurfbegrenzung von Holzstaub  
- 7. BImSchV- vom 18.12.1975 (BGBl. S. 3133)

Der "Beurteilungspegel" der von den Betrieben und Anlagen ausgehenden Summe aller Geräusche darf im gesamten Einwirkungsbereich außerhalb der Werksgrundstücksgrenzen ohne Berücksichtigung etwa einwirkender Fremdgeräusche auf die jeweiligen Baugebiete höchstens bis zu folgenden "Immissions-Richtwerten" im Sinne der TALärm bzw. der Richtlinie VDI 2058 Bl.1 (Ausgabe 6/73) einwirken:

- a) auf Industriegebiete (§ 9 BauNVO<sup>2)</sup>) tags u. nachts 70 dB (A)
- b) auf Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO) tagsüber 65 dB (A)  
nachts 50 dB (A)
- c) auf Kerngebiete, Mischgebiete, Dorfgebiete (§ 7 BauNVO), (§ 6 BauNVO), (§ 5 BauNVO) tagsüber 60 dB (A)  
nachts 45 dB (A)
- d) auf Allg. Wohngebiete, Kleinsiedlungsgebiete, Besondere Wohngebiete (§ 4 BauNVO), (§ 2 BauNVO), (§ 4a BauNVO) tagsüber 55 dB (A)  
nachts 40 dB (A)
- e) auf Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO) tagsüber 50 dB (A)  
nachts 35 dB (A)
- f) auf Kurgebiete, Klinikgebiete, Krankenhäuser, Pflegeanstalten (§ 11 BauNVO) tagsüber 45 dB (A)  
nachts 35 dB (A)
- g) auf Wohnungen, die mit der Anlage baulich verbunden sind (in allen Baugebieten) tagsüber 35 dB (A)  
nachts 25 dB (A)

Ist für den Einwirkungsbereich oder für Teile desselben ein Bebauungsplan nicht aufgestellt, so ist die tatsächliche bauliche Nutzung in sinngemäßer Anwendung der §§ 2 bis 11 BauNVO zugrunde zu legen. Voraussehbare Änderungen der baulichen Nutzung sind zu berücksichtigen. Über die Einstufung der Gebiete erteilt die Gemeinde oder die Baurechtsbehörde Auskunft.

Die Nachtzeit beträgt 8 Stunden und beginnt im allgemeinen um 22.00 Uhr und endet um 6.00 Uhr, sofern und soweit nicht durch örtliche Polizeiverordnungen abweichende Regelungen getroffen sind.

3)

- 7. Die Errichtung von nach § 2 der 4. BImSchV i.V. mit § 4 BImSchG genehmigungspflichtigen Anlagen kann grundsätzlich nur in Industriegebieten (GI) und nur soweit hier keine entgegenstehenden Gliederungen (§ 1 Abs. 4 BauNVO) vorgenommen sind, zugelassen werden. Genehmigungspflichtige Anlagen nach § 4 der 4. BImSchV sind nur in Industriegebieten (GI) und bei Vorliegen günstiger Voraussetzungen auch in Gewerbegebieten (GE) zulässig, sofern nicht Gliederungen nach § 1 Abs. 4 BauNVO entgegenstehen.

In anderen als den genannten Baugebieten können die bezeichneten Anlagearten nicht genehmigt werden. Ausgenommen von diesen Beschränkungen sind unter bestimmten Voraussetzungen Feuerungsanlagen in besonders gelagerten Einzelfällen.

2) Baunutzungsverordnung - BauNVO - i.d.F. vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1783)  
Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV - (BImSchV vom 15.09.1977)

Allgemeine Grundsätze für die Berücksichtigung des Immissions-  
schutzes bei der Aufstellung von Bauleitplänen

Nach § 1 Abs. 6 Bundesbaugesetz sollen die Bauleitpläne u.a. dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern; bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind deshalb auch die Belange des Umweltschutzes (Immissionsschutzes) zu berücksichtigen.

Diese Belange können insbesondere durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen (Emissionen), die von gewerblichen oder nicht gewerblichen Zwecken dienenden ortsfesten und beweglichen Anlagen ausgehen und in ihrem Einwirkungsbereich am Einwirkungsort Immissionen verursachen, beeinträchtigt werden. Da unzumutbare Belastungen nachträglich durch technische Maßnahmen oft überhaupt nicht und meist nur sehr schwer beseitigt werden können, muß schon bei der Aufstellung der Bauleitpläne dem Gedanken eines wirksamen Immissionsschutzes durch sinnvolle Anordnung der verschiedenen Baugebiete und Anlagen je nach dem Grad ihrer Emissionen oder ihrer Immissionsempfindlichkeit Rechnung getragen werden. Insbesondere müssen Industrie- und Gewerbegebiete von überwiegend dem Wohnen dienenden Baugebieten (reine und allgemeine sowie besondere Wohngebiete, Kleinsiedlungsgebiete) und von Kur-/Klinikgebieten sowie von Sondergebieten, die der Erholung dienen, einen solchen Abstand haben, daß auch unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse (Topographie, Hauptwindrichtung) eine unzumutbare Belastung dieser Gebiete ausgeschlossen ist. Ist es auf Grund der örtlichen Verhältnisse nicht möglich, diese Gebiete gegen Gewerbe- und Industriegebiete durch weniger immissionsempfindliche Baugebiete abzuschirmen, müssen Industrie- und Gewerbegebiete durch neutrale Zonen von den zu schützenden Gebieten abgeschirmt werden.

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 Bundesbaugesetz sind u.a. im Bebauungsplan die von der Bebauung freizuhaltenen Schutzflächen (z.B. bei Sprengmittellagern, über deren Lage und Größe ihrer Schutzflächen die zuständigen Baurechtsbehörden und Kreispolizeibehörden Auskunft erteilen) und ihre Nutzung sowie die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutze vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes und die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden Vorkehrungen festzusetzen.

Die Interessen des Immissionsschutzes werden auch dann berührt, wenn es sich um die Ausweisung von Wohngebieten, Erholungsgebieten oder von Kur-/Klinikgebieten handelt, die sich im Einwirkungsbereich von Gewerbe- oder Industriegebieten bzw. von emittierenden Anlagen befinden oder geplant sind.

Da sich die hinsichtlich des Immissionsschutzrechtes an Betriebe bzw. an Anlagen zu stellenden Anforderungen nach der Art der in ihrem Einwirkungsbereich liegenden Gebiete richten, muß mit besonderer Sorgfalt darauf geachtet werden, daß jeder Betrieb und jede Anlage in dem Gebiet ansässig sind oder untergebracht werden, das dem Grad der Lästigkeit des Betriebes bzw. der Anlage entspricht, und daß ausreichende Abstände von zu schützenden Gebieten eingehalten werden.

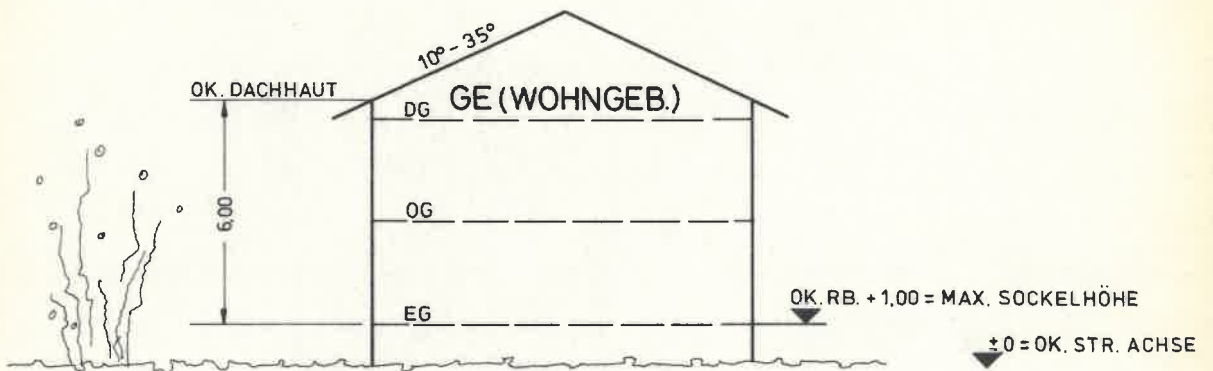
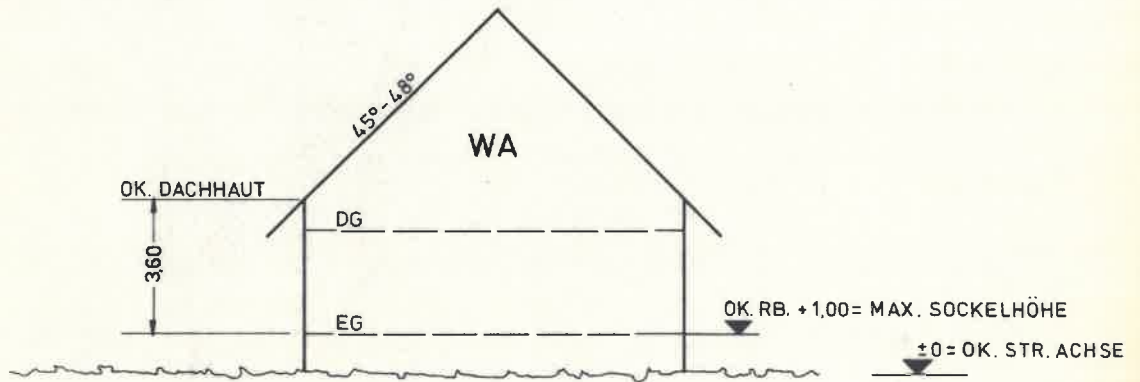
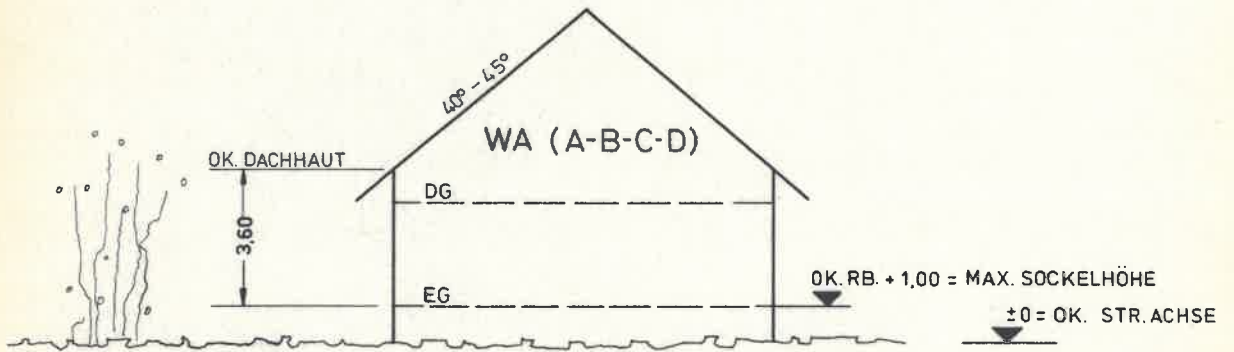
Unvermeidliche, von Industrie- und Gewerbegebieten auf benachbarte Wohngebiete oder Gebiete mit Wohnungen und auf Kur-/Klinikgebiete sowie auf Erholungsgebiete einwirkende Immissionen sind stets durch eine zweckmäßige Gliederung der Gewerbe- und Industriegebiete (§ 1 Abs. 4 BauNVO) und durch geeignete Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 Bundesbaugesetz) auf ein zumutbares Maß herabzumindern.

Im Interesse eines ausreichenden Immissionsschutzes ist auch eine Darstellung oder Festsetzung kleinflächiger -z.B. nur aus einzelnen oder wenigen kleinen Grundstücken bestehender- Baugebiete mit unterschiedlicher Nutzungsart zu vermeiden.

Zu den von Verkehrsanlagen (Straßen, Eisenbahnen, Flughäfen u. dgl.) ggfs. zu erwartenden Verkehrsemissionen kann wegen fehlender Zuständigkeit seitens des Gewerbeaufsichtsamtes keine Stellungnahme abgegeben werden.

Im übrigen wird auf den diesbezüglichen Erlaß des Innenministeriums vom 14.10.1966 -Nr. V 5178/45 (GABl. S. 683) verwiesen.

GEMEINDE SCHUTTERWALD  
 BEBAUUNGSPLAN  
 IM NEUEN FELD  
 REGELQUERSCHNITT M. 1:200







## B e g r ü n d u n g

### zur Änderung des Bebauungsplanes "Im neuen Feld" in Schutterwald

#### I. Allgemeines

##### a) Anlaß zur Änderung des Bebauungsplanes

Der Bereich A-B-C-D des bisherigen Bebauungsplanes war als GE. ausgewiesen.

Nach der Auslagerung des bisher dort ansässigen SWEG-Betriebsbahnhofes in das Gewerbegebiet nördlich Schutterwalds, hat der Erwerber der betreffenden Grundstücke den Wunsch geäußert, den Bereich A-B-C-D in Allgemeines Wohngebiet (WA.) gem. § 17 BauNVO. umzuwandeln.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg ist der betreffende Bereich ebenfalls noch als GE. ausgewiesen, die Umwandlung in Allgemeines Wohngebiet hat die Gemeinde Schutterwald bei der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg beantragt und ist auch im derzeit laufenden Änderungsverfahren derselben berücksichtigt.

Es kann davon ausgegangen werden, daß in absehbarer Zeit die Änderung des Flächennutzungsplanes genehmigt wird.

Während der Offenlegung des Planentwurfes i.d. Zeit vom 4.5.1981 bis 5.6.1981 hat das Gewerbeaufsichtsamt Freiburg Anregungen und Bedenken dahingehend geäußert, daß das Plangebiet A-B-C-D im Hinblick auf eventuelle Immissionen aus dem GE.-Gebiet nicht als WA. sondern als Mischgebiet ausgewiesen werden sollte.

Nach einer zunächst erfolgten Ablehnung dieser Anregungen und Bedenken durch die Gemeinde hat der Gemeinderat nachträglich diesem Vorschlag zugestimmt, so daß der Planabschnitt A-B-C-D nunmehr als Mischgebiet ausgewiesen ist.

##### b) Erweiterung der gewerblichen Bauflächen

Das bisher im Plangebiet ausgewiesene GE.-Gebiet umfaßt den Bereich B-E-F-F'-G-H.

Nachdem die Entwurfsplanung zum Ausbau der Schutterstraße abgeschlossen und dadurch die endgültige Trassierung festgelegt war, kann das Plangebiet des Bebauungsplanes "Im neuen Feld" in westlicher Richtung endgültig abgegrenzt werden.

Die bisherige Gewerbefläche wird also in westlicher Richtung bis zur Schutterstraße ausgedehnt und umfaßt endgültig den Bereich B-K-J-H.

Diese zusätzliche Gewerbefläche ist als geplante GE.-Fläche im Flächennutzungsplan bereits enthalten.

##### c) Der bisher westlich entlang des Baugebietes verlaufende Wirtschaftsweg war durch die Ausweitung der nördlich des Baugebietes "Im neuen Feld" liegenden Bauflächen und den



hierdurch entstehenden zusätzlichen Verkehr in jüngster Zeit teilweise überlastet. Es wurde deshalb geplant, diesen Wirtschaftsweg entsprechend auszubauen und teilweise in der Trasse etwas zu ändern.

Um im unmittelbaren Kreuzungsbereich Schutterstraße - K 5330 nicht die Scheffelstraße einbinden zu müssen, wurde diese nur in Form eines Geh- u. Radweges an die Schutterstraße angebunden. Dieser gilt gleichzeitig als direkte Verbindung zum westlich der Schutterstraße gelegenen Sportzentrum.

- d) Die bisherigen Bebauungs- u. Gestaltungsvorschriften werden soweit als möglich unverändert übernommen. Eine Ergänzung derselben ist insbesondere im Hinblick auf die Bebauung im Schutzbereich der Hochspannungsleitung erforderlich.

## II. Städtebauliche Gestaltung

Die Bebauungsplanänderung wirkt sich in städtebaulichen Belangen hauptsächlich auf den Bereich A-B-C-D aus.

In Ableitung von der vorhandenen Einzelhausbebauung wurde durch die Gemeinde dem ausdrücklichen Wunsch des Grundstückseigentümers entsprochen, entgegen der vorhandenen Einzelhausbebauung im Planabschnitt A-B-C-D Doppelhausbebauung zuzulassen.

Im Hinblick auf die chronische Baulandknappheit der Gemeinde scheint eine bessere Ausnutzung der Baugrundstücke ohnehin geboten. Die hierdurch entstehende Verdichtung des Baugebietes ist durch die Bauweise des direkt anschließenden Gewerbegebietes vertretbar.

Durch Pflanzgebote soll eine entsprechende Auflockerung und Begrünung erreicht werden.

Ein durchgehendes Baum- u. Buschpflanzgebot ist ebenso im Bereich K-J des Bebauungsplanes ausgewiesen.

Dieses Pflanzgebot ist erforderlich, um einerseits den optischen Eindruck der Bebauung zu verbessern und andererseits den Ortsrand in die anschließende offene Landschaft einzubinden.

Die gleiche Funktion soll auch die Grünfläche südlich des Radweges - Abschnitt K-E - übernehmen.

## III. Bauliche Nutzung

### a) Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird festgesetzt als:

1. Allgemeines Wohngebiet - WA. - gem. § 4 BauNVO.  
(für den Bereich - Planabschnitt A-A'-H'-H-C-D -)
2. Mischgebiet - MI. - gem. § 6 BauNVO.  
(für den Planabschnitt A-B-C-D sowie für den Bereich südlich der Scheffelstraße)
3. Gewerbegebiet - GE. - gem. § 8 BauNVO.  
(für den Planabschnitt B-K-J-H)



b) Maß der baulichen Nutzung

b1: für den Bereich A-A`-H`-H-C-D (WA.)

Grundflächenzahl (GRZ) 0,4

Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,4

b2: für den Bereich A-B-C-D (MI.)

Grundflächenzahl (GRZ) 0,3

Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,5

b3: für das Mischgebiet - MI. - (südl. der Scheffelstraße)

Grundflächenzahl (GRZ) 0,4

Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,4

b4: für das Gewerbegebiet (GE.)

Grundflächenzahl (GRZ) 0,8

Geschoßflächenzahl (GFZ) 1,2

c) Bauweise

Als Bauweise ist festgesetzt:

c1: für das WA. u. MI. - Gebiet:

Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.

c2: für das GE.-Gebiet:

Besondere Bauweise: Offen, jedoch Gebäudelängen bis max. 100 m zulässig.

IV. Verkehr

a) Verkehrerschließung

Die Erschließung der einzelnen Grundstücke erfolgt wie bisher von der Scheffel- u. Haselwanderstraße aus.

Sofern im westlichen GE.-Bereich neue Grundstücke gebildet werden, sind diese durch die Schutterstraße erschlossen.

b) Fuß- u. Radwege

Die Scheffelstraße u. Haselwanderstraße sind mit beidseitigen Gehwegen ausgestattet, die Schutterstraße weist nur auf der Ostseite einen 1,5 m breiten Gehweg aus.

Radwege sind beidseits der Schutterstraße geplant, ebenso besteht zwischen Schutter- u. Scheffelstraße eine Geh- u. Radwegverbindung.



c) Ruhender Verkehr

Für den ruhenden Verkehr sind auf den einzelnen Grundstücken ausreichend Stellplätze anzulegen.

Auf die Ausweisung öffentlicher Stellplätze kann verzichtet werden.

d) Nahverkehr

Die nächste Bushaltestelle liegt ca. 400 m entfernt.

V. Folgeeinrichtungen

a) Schulen

Die zu erwartenden Schüler können in der bestehenden Schule untergebracht werden.

b) Kindergarten

Kinder im Vorschulalter sind im Kindergarten des Hauptortes oder der Ortsteile unterzubringen.

c) Spiel- u. Sport

Der nächste Spielplatz für Kleinkinder liegt nördlich des Flangebietes in geringer Entfernung.

Für den Sport sind die vorhandenen Einrichtungen ausreichend.

VI. Ver- u. Entsorgung

a) Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Baugebietes wird durch die öffentliche Wasserversorgung gedeckt.

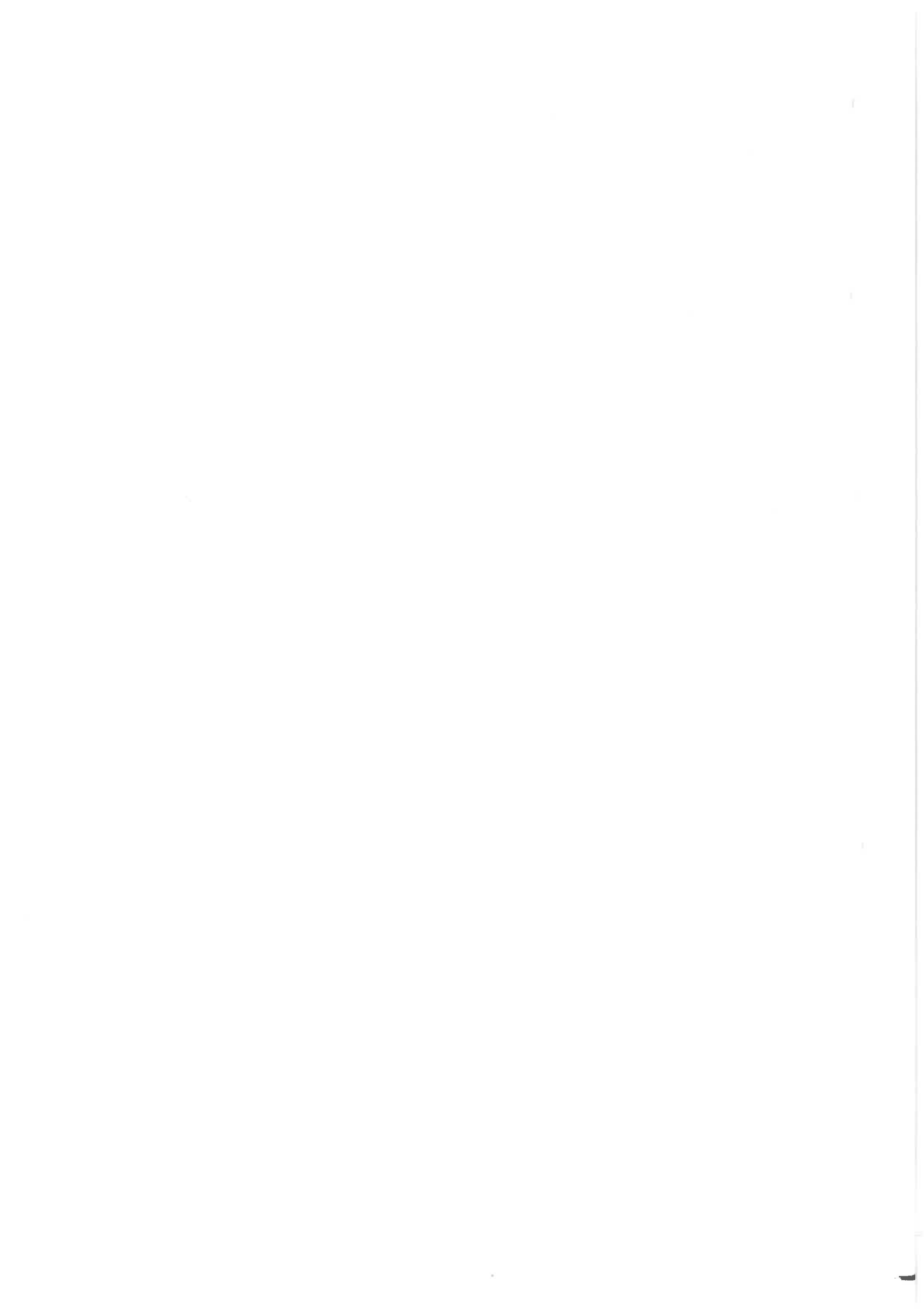
b) Abwasserbeseitigung

Die Grundstücksentwässerung erfolgt teils im Misch-, teils im Trennsystem. Die Erweiterung des GE-Gebietes ist im Generalentwässerungsplan der Gemeinde bereits enthalten. Es wurde hierbei davon ausgegangen, daß der Versiegelungsgrad max. 0,5 beträgt.

Bedingt durch die verhältnismäßig hochliegende Rückstauenebene im öffentlichen Kanalnetz müssen die einzelnen Grundstücksentwässerungsanlagen wirksam gegen Rückstau gesichert werden.

c) Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Gemeindewerke Schuttwald über Erdkabelanschlüsse, von einer vorhandenen Trafostation aus.





d) Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung wird nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt.

e) Grundwasser

Der mittlere Grundwasserstand liegt ca. 1,50 m unter Gelände.

Es ist damit zu rechnen, daß tiefliegende Bauteile den Grundwasserbereich anschneiden. Diese Bauteile müssen nach den Regeln der Baukunst wasserdicht ausgebildet werden.

VII. Städtebauliche Daten

a) Flächenermittlung:

a1: Gesamtfläche des Geltungsbereiches	ca. 6,7100 ha
a2: Bruttobaufläche	ca. 6,7100 ha
a3: Nettobaufläche	ca. 5,9435 ha
a4: Straßenbaufläche	ca. 0,7380 ha
a5: Öffentliche Grünfläche	ca. 0,0285 ha

davon entfallen auf:

- das Allgemeine Wohngebiet	ca. 1,6895 ha (Nettofläche)
- das Mischgebiet	ca. 0,6040 ha (Nettofläche)
- das Gewerbegebiet	ca. 3,6500 ha (Nettofläche)

b) Hauseinheiten (bezogen auf das WA. u. MI. - Gebiet):

b1: 1-geschossige Wohngebäude freistehende 31 HE

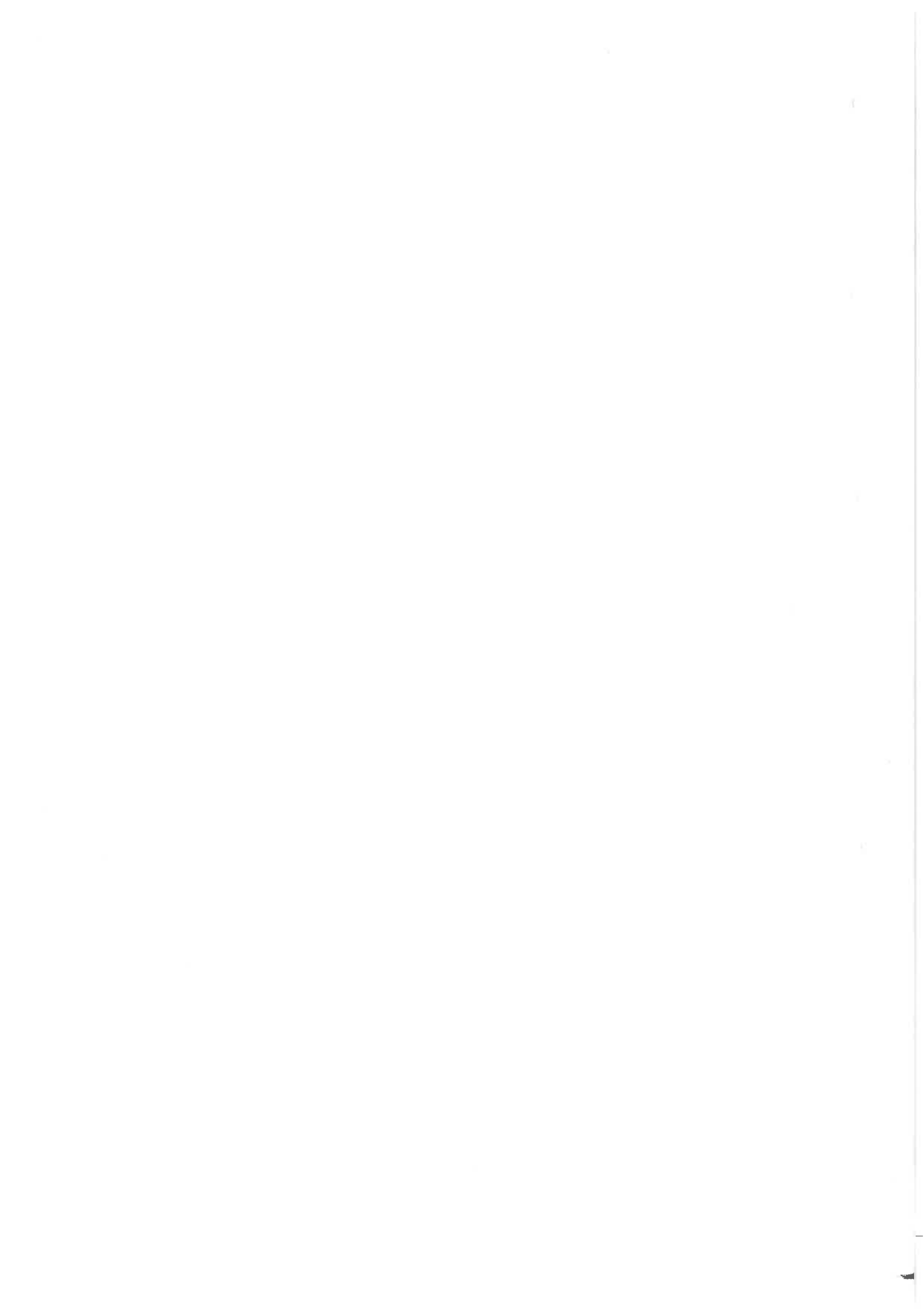
c) c1: 1-geschossige Wohngebäude freistehend  
31 HE x 1,5 47 WE

d) Einwohner  
47 WE x 2,9 = 136 Einwohner

e) Einwohner pro ha Nettobaufläche  
136 : 2,2935 59,3

VIII. Bodenordnende u. sonstige Maßnahmen

Der geänderte Bebauungsplan soll die Grundlage für die noch erforderliche Erschließung und die bodenordnenden Maßnahmen bilden, sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich werden.



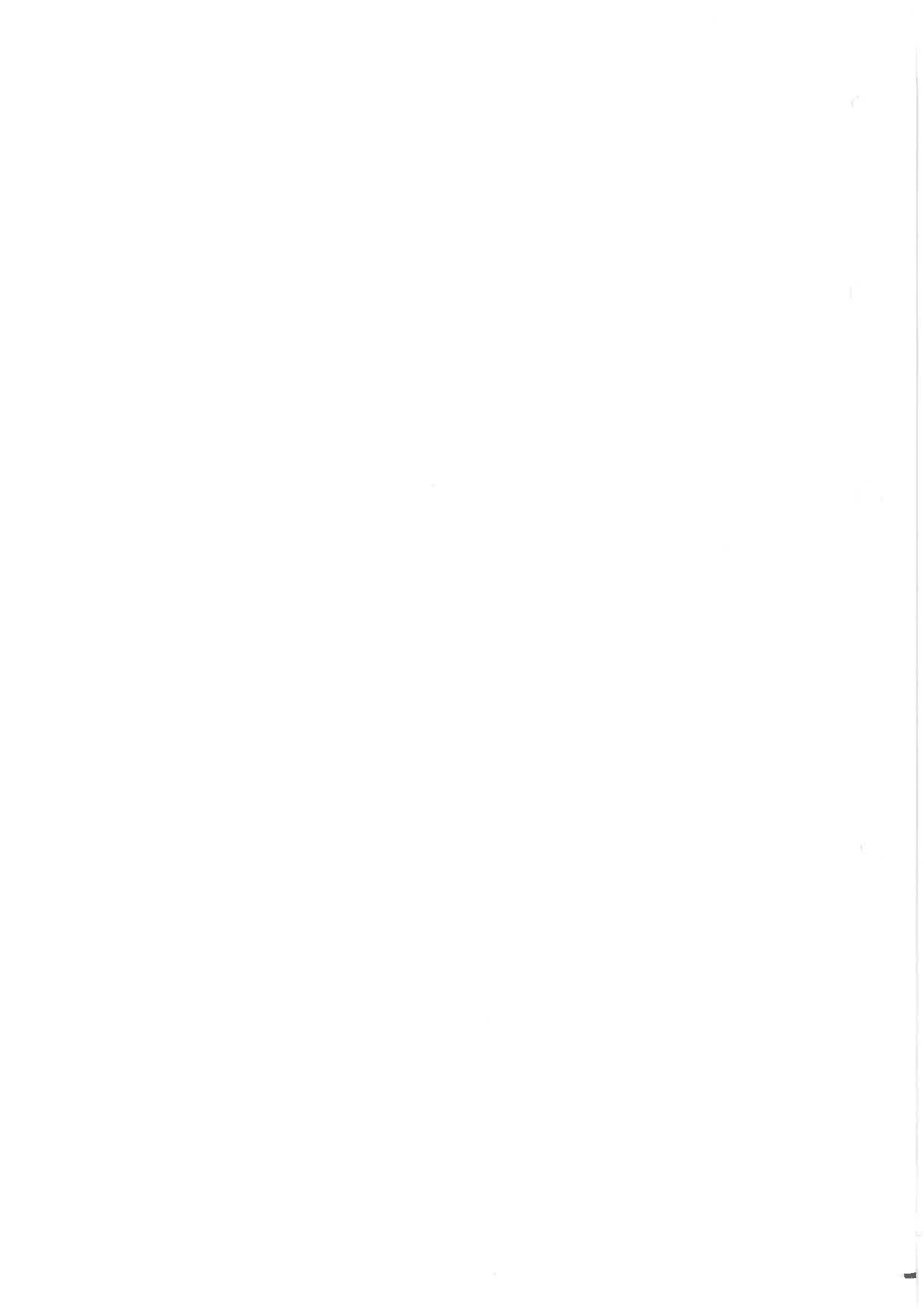
IX. Kosten

Die Kosten für die noch auszuführenden Erschließungs-  
maßnahmen belaufen sich auf

ca. 420.000,-- DM  
=====

X. Hinweis

Die Begründung wird dem obengenannten Bebauungsplan ohne  
Bestandteil desselben zu sein, beigefügt.



Kostenermittlung Erschließungsanlagen  
Bebauungsplan "Im neuen Feld"

1. Öffentliche Verkehrsflächen  
(Schutterstraße - anteilig)

320 m x 250,-- DM/m	=	80.000,-- DM	
Radwege, Wohnstraßen			
90 m x 180,-- DM/m	=	<u>16.200,-- DM</u>	
		96.200,-- DM	96.200,-- DM

2. Ver- u. Entsorgungsanlagen

2.1 Kanalisation (Mischsystem)			
ca. 200 m x 800,-- DM/m			160.000,-- DM
2.2 Hausanschlüsse			
ca. 10 Stck. à 3.500,-- DM			35.000,-- DM
2.3 Wasserversorgungsleitungen			
ca. 150 m à 200,-- DM			30.000,-- DM
2.4 Hausanschlüsse Wasser			
ca. 10 Stck. à 2.800,-- DM			28.000,-- DM

3. Stromversorgung

3.1 Verkabelung, Straßenbeleuchtung etc.			
ca. 150 m x 100,-- DM/m			15.000,-- DM
3.2 Hausanschlüsse			
ca. 10 Stck. x 3.200,-- DM			32.000,-- DM

4. Grenzregelungen, Vermessungskosten  
(neu zu vermessen)

ca. 1,84 ha x 12.000,-- DM/ha		<u>22.100,-- DM</u>	
		418.300,-- DM	
	rd.	420.000,-- DM	=====

Die Mittel sind im mehrjährigen Maßnahmenprogramm der Gemeinde Schutterwald (evtl. abschnittsweise) zur Verfügung zu stellen.

Schutterwald, den 31. März 1981 / 29.9.1981



Bürgermeister

~~Planungsplan~~  
Änderungsplan genehmigt

gemäß § 11 BBauG in Verbindung  
mit § 1 Abs. 1 Nr. 1 der  
2. DVO der Landesregierung.

Offenburg den 3. 3. 1982

**Landratsamt**

— Baurechtsbehörde —

In Vertretung



*[Handwritten signature]*