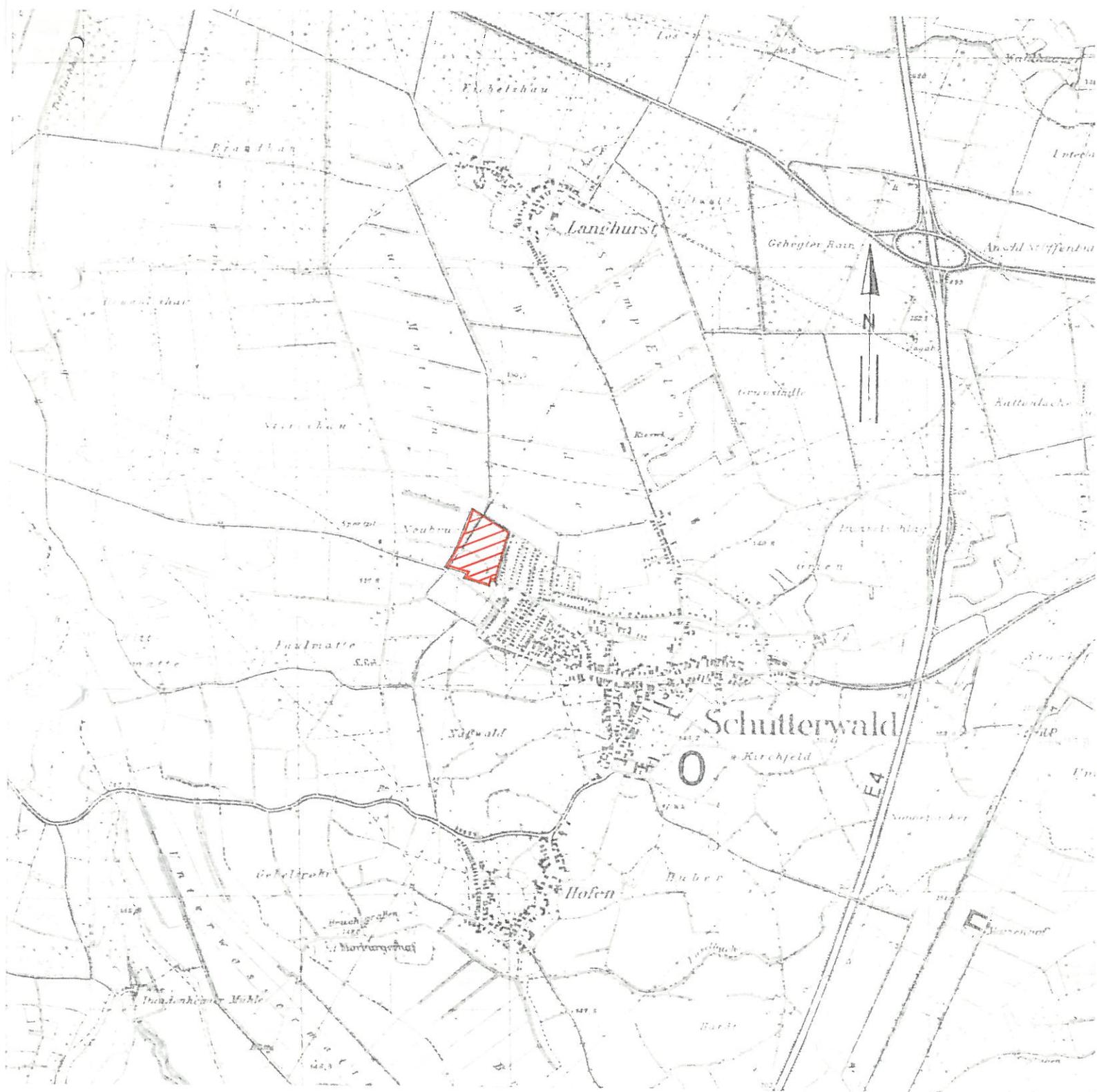


GEMEINDE SCHUTTERWALD
BEBAUUNGSPLAN
IM NEUEN FELD
ÜBERSICHT M. 1:25000



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 aceriaefolia*)
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 + 1,0 = 4,60

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 Geländeverhältnisse 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



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

Nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz -BImSchG- vom 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 Immissionsschutzes (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 ¹⁾ zum BImSchG sowie aus den einschlägigen jeweils gültigen Technischen Anleitungen (z.B. Technische 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 anzuwendenden 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 Werte 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 höchstzulässigen "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 genannten 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)

6. 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 BauNVO²⁾) 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 Anlagen nicht genehmigt werden. Ausgenommen von diesen Beschränkungen sind unter bestimmten Voraussetzungen Feuerungsanlagen in besonderen gelagerten Einzelfällen.

2) Baurechtsverordnung - BauNVO - i.d.F. vom 15.09.1977 (EGBl. I S. 1131)

Verordnung über schadstoffgefährliche Anlagen - 4. BImSchV -

Allgemein- 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 Beeinträchtigungen 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 Beeinträchtigung dieser Gebiete ausgeschlossen ist. Ist es auf Grund der örtlichen Verhältnisse nicht möglich, diese Gebiete gegen Gewerbe- und Industriegebiete durch weniger immissionsempfindliche Baugebiete abzusichern, 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

