

## B e g r ü n d u n g

### zum Bebauungsplan "Kirchfeld-Süd" in Schutterwald

#### 1. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes "Kirchfeld-Süd"

##### 1.1 Erfordernis und Zweck der Planaufstellung (§ 1 BauGB)

In jüngerer Zeit haben verschiedene Eigentümer von Grundstücken im Bebauungsplangebiet "Kirchfeld-Süd" um Erlaubnis für die Bebauung ihrer Grundstücke nachgesucht. Um eine geordnete Bebauung für diesen Bereich zu gewährleisten, beschloß die Gemeinde für das Gebiet "Kirchfeld-Süd" einen Bebauungsplan aufzustellen.

##### 1.2 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt südwestlich der Mörburghalle. Die Bebauung dieses Bereiches deckt sich mit weiteren Planungen der Gemeinde (Rahmenplanung) und stellt eine Auffüllung innerörtlicher Baulücken dar, so daß Bauland im Bereich anderer Baugebiete eingespart wird.

##### 1.3 Aussage des Flächennutzungsplanes

Das Plangebiet ist in der letzten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes vom 23.4.1990 der Verwaltungsgemeinschaft Raum Offenburg als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist momentan noch nicht genehmigt, der Planentwurf wurde in der Zeit vom 07.5.1990 bis 08.6.1990 offengelegt.

#### 2. Gründe für Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Ziffer 7 - 9 BauGB

##### 2.1 Wohnbauflächen:

Auf Wunsch der betroffenen Grundstückseigentümer wurde im südlichen Planbereich Wohnbebauung für ein- und zweigeschossige Bebauung ausgewiesen.

Hierbei sind die Anregungen und Bedenken des Landwirtschaftsamtes Offenburg berücksichtigt, wonach zum landwirtschaftlichen Betrieb auf Grundstück Lgb.-Nr. 4172/1 ein Mindestabstand von 110 m einzuhalten ist (Geruchsbelästigung).

Die von den PKW-Stellplätzen und der Zufahrt zur Mörburghalle ausgehenden Schallemissionen ergeben zur Nachtzeit Störungen in Bezug auf das geplante Wohngebiet.

Nachdem der Trainingsbetrieb in der Mörburghalle regelmäßig um 22.00 Uhr endet und nur "größere" Veranstaltungen diesen Zeitpunkt überschreiten, wird von Schallschutzmaßnahmen abgesehen.

- siehe hierzu schalltechn. Gutachten Nr. 5840/322 vom 18.1.1989 -

## 2.2 Flächen für den Gemeinbedarf

Der nördliche Planbereich ist entsprechend der vorhandenen Nutzung der Mörburghalle als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. Um die vorhandene Schulsportanlage gegebenenfalls erweitern zu können, wurde Grundstück Lgb.-Nr. 7366 und Teilflächen des Grundstücks Lgb.-Nr. 7365 in den Gemeinbedarf miteinbezogen. Die Abgrenzung zu den südlich anschließenden Wohnbauflächen erfolgt durch eine geeignete Bepflanzung.

## 2.3 Ver- u. Entsorgungsflächen

Strom- u. Wasserversorgung erfolgen aus den Netzen der Gemeindewerke.

Für anfallendes Abwasser muß bei Planpunkt-B eine Abwasserhebeanlage aufgrund des geringen Kanalgefälles errichtet werden.

## 2.4 Flächen für die Verkehrserschließung

Im Hinblick auf den geringen Umfang der zu erschließenden Bauflächen soll die gesamte innere Verkehrserschließung als verkehrsberuhigter Bereich nach Zeichen 325 der StVO angelegt werden.

Die äußere Erschließung erfolgt über die vorhandene - aber noch nicht endgültig ausgebaute - Straße "Im Kirchfeld", die ostseitig um einen kombinierten Geh- u. Radweg ergänzt wird.

Dieser Radweg wird nach der derzeitigen Planung außerhalb des Plangebietes nach Nordosten weitergeführt und an das bestehende Radwegnetz nach Offenburg angebunden.

Entlang der westlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks Lgb.-Nr. 7366 ist zwischen der neuen Erschließungsstraße und dem Schulgelände ein Fußweg geplant, der den Bewohnern einen direkten Zugang über den Schulbereich zur Ortsmitte erschließt.

## 2.5 Flächen für öffentliche Grünflächen

- Einbindung des Baugebietes, Abgrenzung zur offenen Landschaft, Emissionen vorhandener Anlagen -

Gegen Süden und Westen grenzt das Baugebiet an vorhandene Hausgärten, im Norden an das Schulgelände an. Besondere Maßnahmen zur Einbindung des neuen Baugebietes sind außer den auf den Baugrundstücken festgesetzten Pflanzgeboten nicht erforderlich. Entlang der Ostseite des Plangebietes müssen als Abgrenzung zwischen Baugebiet und offener Landschaft besondere Maßnahmen ergriffen werden.

Es ist geplant, auf den Grundstücken Lgb.-Nr. 7356 und 7320 durch Pflanzung standortgerechter Gehölze die erforder-

derliche Abgrenzung zwischen dem neuen Baugebiet und der offenen Landschaft herzustellen.

Die Grünfläche bei Planpunkt-E soll die Weiterführungsmöglichkeit der Erschließungsstraße nach Westen ermöglichen, sofern Teilbereiche der Grundstücke Lgb.-Nr. 39, 40 und 7359 zu einem späteren Zeitpunkt überbaut werden.

3. Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes getroffen werden sollen

3.1 Städtebauliche Gestaltung

In Abstimmung mit der Rahmenplanung für den Kernbereich der Gemeinde Schutterwald wurde die Bebauung so gewählt, daß durch die Stellung der Hauptgebäude und der zugehörigen Garagen kleine Hofräume entstehen, ähnlich der vorhandenen Bebauung im Kernbereich.

In Anlehnung an die vorhandene Bebauung "Im Kirchfeld" ist entlang der Straße zweigeschossige Bebauung festgesetzt, im übrigen Planbereich (Ausnahme Gemeinbedarfsfläche) ist zweigeschossige Bebauung lediglich als Höchstgrenze geplant.

3.2 Städtebauliche Nutzung

a) Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist mit "Allgemeinem Wohngebiet" (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

b) Maß der baulichen Nutzung

im Bereich der Wohnbauflächen:

|                    |      |      |
|--------------------|------|------|
| Grundflächenzahl   | GRZ. | 0,35 |
| Geschoßflächenzahl | GFZ. | 0,70 |

im Bereich der Gemeinbedarfsfläche:

|                    |      |      |
|--------------------|------|------|
| Grundflächenzahl   | GRZ. | 0,40 |
| Geschoßflächenzahl | GFZ. | 1,00 |

c) Zahl der Vollgeschosse

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse ist lediglich für den Planabschnitt B - C, entlang der Straße "Im Kirchfeld" zwingend mit zwei Vollgeschossen festgesetzt, da südlich bereits zweigeschossige Bebauung vorhanden ist und die nördlich anschließende "Mörburg-halle" ebenfalls eine beträchtliche Höhe aufweist.

Für das gesamte übrige Baugebiet sind zwei Vollgeschosse als Höchstwert, für die Bebauung im Bereich

der Gemeinbedarfsfläche drei Vollgeschosse als Höchstwert festgesetzt.

#### d) Bauweise

Als Bauweise ist die offene Bauweise und für die Gemeinbedarfsfläche die besondere Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

### 3.3 Nebenanlagen (§ 14 (2) BauNVO)

Nebenanlagen, die der Ver- u. Entsorgung des Gebietes dienen, sind als Ausnahme zulässig.

### 3.4 Ruhender Verkehr

Für den ruhenden Verkehr sind auf den Baugrundstücken die Nachweise über die Anlage von Stellplätzen und Garagen gem. Garagenerordnung (GaVO) vom 13.8.1989 zu erbringen.

Im Hinblick auf die multifunktionale Fläche der Erschließungsstraßen (WW) müssen pro Wohneinheit mind. 2 Stellplätze nachgewiesen werden.

Die Garage für den Mittelbau der Hausgruppe (Grundstück Lgb.-Nr. 7360) ist auf der gegenüberliegenden Straßenseite in der dortigen Reihengarage (3 Einheiten) - östliche Einzelgarage ausgewiesen.

In Verbindung mit der geplanten Eingrünung der Straßenräume sind ebenfalls öffentliche Stellplätze - insbesondere für den Besucherverkehr - geplant.

### 3.5 Nahverkehr

Die nächste Bushaltestelle liegt am Eingang zum Schulhof (in der Kirchstraße) und somit in einer Entfernung von ca. 250 m.

### 3.6 Folgeeinrichtungen

- Schulen -

Die zu erwartenden Schüler können in der naheliegenden Mörburgschule untergebracht werden.

- Kindergarten -

Die zu erwartenden Kinder im Vorschulalter könne im Kindergarten des Hauptortes Schutterwald untergebracht werden.

- Spiel u. Sport -

Im nördlichen Bereich des Plangebietes grenzt ein Spielplatz für Kleinkinder an das Baugebiet an. Für sportliche Betätigungen stehen die Sporteinrichtungen der Mörburg-halle zur Verfügung.

### 3.7 Ver- u. Entsorgung

- Wasserversorgung -

über das öffentliche Wasserversorgungsnetz der Gemeinde-werke Schutterwald. Eine ausreichende Löschwasserver-sorgung ist gesichert.

- Stromversorgung -

über Erdkabelanschlüsse, eine Umformstation ist für das Baugebiet nicht erforderlich.

- Abwasserbeseitigung -

Im Mischsystem über eine Abwasserpumpstation. Die Ab-wässer werden der Verbandskläranlage des Abwasserver-bandes Neuried-Schutterwald zugeleitet. Oberflächen-wasser sollte möglichst versickert oder zur Gartenbe-wässerung verwendet werden, um das Kanalnetz so wenig als möglich zu belasten.

- Müllbeseitigung -

entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen.

### 3.8 Grundwasser

Der höchste bisher gemessene Grundwasserstand liegt bei ca. 147,73 m ü.NN.

Es ist damit zu rechnen, daß tiefliegende Bauteile das Grundwasser anschneiden.

Diese Bauteile sind nach den Regeln der Baukunst wasser-dicht auszubilden. Für unterirdische Bauteile wie Heiz-Öllagertanks o.ä. ist die Auftriebsicherheit statisch nachzuweisen.

## 4. Städtebauliche Daten

### 1. Flächenermittlung

|  |           |
|--|-----------|
| 1.1 Gesamtfläche des Geltungsbereiches | 266,20 ar |
| 1.2 Bruttobaufläche                    | 266,20 ar |
| 1.3 Nettobaufläche                     | 85,90 ar  |
| 1.4 Straßenfläche                      | 48,20 ar  |
| 1.5 Gemeinbedarfsfläche                | 126,20 ar |
| 1.6 Öffentliche Grünfläche             | 5,90 ar   |

2. Hauseinheiten

|                                 |       |
|---------------------------------|-------|
| 2.1 eingeschossige Wohngebäude  | 11 HE |
| 2.2 zweigeschossige Wohngebäude | 2 HE  |
|                                 | <hr/> |
|                                 | 13 HE |

3. Wohneinheiten

|  |       |
|--|-------|
| 3.1 aus Ziffer 2.1 = 11 HE x 1,5 WE/HE | 16 WE |
| 3.2 aus Ziffer 2.2 = 2 HE x 2,5 WE/HE  | 5 WE  |
|  | <hr/> |
|  | 21 WE |

4. Einwohner

21 WE x 2,9 EW/WE 60 EW

5. Einwohner pro ha Bruttobaufläche

60 EW : 2,662 ha 23 EW/ha

6. Einwohner pro ha Nettobaufläche

60 EW : 0,859 ha 70 EW/ha

5. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die geplante Erschließung und die bodenordnenden Maßnahmen bilden.

Die Bauumlegung erfolgt im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen nach dem BauGB.

6. Kosten

Die Kosten für die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen belaufen sich auf

ca. 760.000,-- DM.  
=====

Die Gemeinde wird die erforderlichen Haushaltsmittel im mehrjährigen Maßnahmenprogramm bereitstellen.

7. Zeitliche Verwirklichungen des Bebauungsplanes

1. Das Umlegeverfahren wird unmittelbar nach der Genehmigung des Bebauungsplanes eingeleitet.

2. Mit den Erschließungsmaßnahmen wird voraussichtlich im Spätjahr 1990 begonnen.

3. Die Pflanzgebote werden - soweit die Gemeinde betreffend - abschnittsweise erfüllt. Mit den ersten Maßnahmen wird voraussichtlich während der Pflanzperiode 1990/91 begonnen.

#### 8. Rechtscharakter dieser Begründung

Diese Begründung wird dem Bebauungsplan - ohne Bestandteil desselben zu sein - beigelegt.

Sie hat damit keinen Rechtscharakter.

Schutterwald, den 30. Mai 1990



Hansert, Bürgermeisterstellvertreter



Gemeinde: S c h u t t e r w a l d

Landkreis: O r t e n a u k r e i s

## S A T Z U N G

### über die Änderung des Bebauungsplanes "Kirchfeld-Süd"

Nach § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 28. November 1983 (GBl. S. 770), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03. Oktober 1983 (GBl. S. 578), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 18. Mai 1987 (GBl. S. 161), hat der Gemeinderat der Gemeinde Schutterwald die Änderung des Bebauungsplanes "Kirchfeld-Süd" als Satzung beschlossen.

#### § 1

##### Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist der Lageplan - zeichnerischer Teil zur Bebauungsplanänderung i.d. Fassung vom 23. Jan. 1992 - maßgebend.

#### § 2

##### Inhalt der Änderung

Der Inhalt der Änderung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

- a) Der zeichnerische Teil zum Bebauungsplan i.d. Fassung vom 30. Mai 1990 wird in allen Teilen aufgehoben und durch den zeichnerischen Teil i.d. Fassung vom 23. Jan. 1992 ersetzt.
- b) Der Textteil zum Bebauungsplan i.d. Fassung vom 30. Mai 1990 bleibt im wesentlichen unverändert.  
Es werden unter Ziffer 1.4 der Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen die Begriffe "Hausgruppen" gestrichen. Weitere Änderungen erfolgen im Textteil nicht.
- c) Der Regelquerschnitt zum Bebauungsplan i.d. Fassung vom 30.5.1990 bleibt unverändert, ebenso der Übersichtsplan M 1 : 25.000.

- d) Der bisherige Bebauungsplan i.d. Fassung vom 30. Mai 1990 wird in allen Teilen aufgehoben und durch den geänderten Bebauungsplan i.d. Fassung vom 23. Januar 1992 ersetzt.

### § 3

#### Bestandteile des geänderten Bebauungsplanes

Der geänderte Bebauungsplan "Kirchfeld-Süd" besteht i.d. Fassung vom 23.1.1992 nunmehr aus:

1. Übersichtsplan M 1 : 25000 Anlage 1
2. Bebauungsplan zeichnerischer Teil i.d. Fassung vom 23.1.1992 Anlage 2
3. Textteil einschl. Regelquerschnitt M 1 : 100 i.d. Fassung vom 30.5.1990 Anlage 3
4. Beigefügte Bestandteile sind:
  - Begründung i.d. Fassung vom 30. Mai 1990 und 23. Januar 1992.

### § 4

#### Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 74 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 73 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

### § 5

#### Inkrafttreten

Die Bebauungsplanänderung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

Schutterwald, den 01. April 1992

Hansert, 1. Bürgermeister-Stellvertreter



*Hansert*

GEMEINDE SCHUTTERWALD  
 BEBAUUNGSPLAN  
 KIRCHFELD SÜD  
 ÜBERSICHT M. 1:25 000



