

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan "Am Ziegelplatz"

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund des § 9 Abs. 1 - 3 Baugesetzbuch in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), in Verbindung mit den §§ 1 - 25 c der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127) werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Gewerbegebiet - § 8 BauNVO
- 1.2 Anlagen nach
 - § 8 Abs. 3 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO allgemein zulässig.
- 1.3 Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO wird die Anzahl der Wohnungen im GE-Gebiet für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für den Betriebsinhaber und Betriebsleiter auf max. zwei Wohnungen begrenzt.
- 1.4 Planabschnitt C-D-E-F-C
 - Dorfgebiet (MD) - § 5 BauNVO
 - Anlagen nach § 5 Abs. 1 u. 2 BauNVO
- 1.5 Planabschnitte F-G-H-J`-K-F
und
A-B-F`-K-L-M-A
 - Mischgebiet (MI) - § 6 BauNVO
 - Anlagen nach § 6 Abs. 1 u. 2
- 1.6 Ausnahmen gem. § 1 Abs. 5 BauNVO:
 - im Planabschnitt K-K` (Grundstück Lgb.-Nr. 481, 481/2, 482/1, 483/1 u. 483/2) können ausnahmsweise kleine Karosseriebetriebe u. kleine Kfz.-Werkstätten zugelassen werden, wenn durch Gutachten nachgewiesen wird, daß die im MI-Gebiet geltenden Grenzwerte eingehalten und bei der nächstgelegenen Wohnbebauung keine Beeinträchtigung im Sinne des BimschG. entstehen.
- 1.7 Neben- u. Versorgungsanlagen
 - gem. § 14 Abs. 1 u. 2 BauNVO sind in vollem Umfang im gesamten Plangebiet zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
- siehe zeichnerischer Teil des Bebauungsplanes
- 2.2 Max. zulässige Gebäudehöhe/Firsthöhe (Höchstwerte)
bezogen auf die zugehörige Straßenachse der Erschließungsstraße (siehe Einschrieb/Nutzungs-schablone)
- H = 8,00 m
H = 12,00 m
H = 15,00 m
- 2.3 Grundflächenzahl - (GRZ) - siehe Planeintrag.
- 2.4 Geschoßflächenzahl - (GFZ) - siehe Planeintrag.

3. Bauweise

- 3.1 Im gesamten GE-Gebiet östlich des Planabschnittes D-E-G-J`
- abweichende Bauweise (a) - siehe Planeinschrieb.
- Die abweichende Bauweise ist grundsätzlich offene Bauweise. Abweichend von der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO wird festgesetzt, daß Gebäude bis max. 140 m Länge zulässig sind.
- 3.2 Im gesamten übrigen Plangebiet ist nur offene Bauweise zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO).

4. Stellplätze und Garagen

- 4.1 Stellplätze und Garagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 4.2 Erforderliche Stellplätze für Betriebsangehörige und Besucher müssen auf den Betriebsgrundstücken ausgewiesen werden.
- 4.3 Im gesamten Plangebiet sind für jede Wohneinheit mind. 2 Stellplätze innerhalb des Grundstückes nachzuweisen.

5. Höhenlage und Gestaltung der baulichen Anlagen

5.1 Die Höhenlage der Gebäude wird auf die zugehörige Erschließungsstraße bezogen.

5.2 Die max. zul. Gebäudegesamthöhen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

Es bedeuten:

H = 8,00 m

H = 12,00 m

H = 15,00 m

max. zulässige Gebäudegesamthöhe bezogen auf OK. zugehörige Straßenachse der Erschließungsstraße. (siehe Nutzungsschablone - zeichn. Teil zum Bebauungsplan und Regelquerschnitt - Gebäude - Anlage 5).

Bei der Festlegung der Gebäudehöhen sind die Grundwasserstände zu beachten.

(mittlerer und höchster Grundwasserstand siehe Ziffer 9 sowie zeichn. Teil zum Bebauungsplan.

5.3 Versiegelungsgrad, Gestaltung der Grundstücke

- Der Versiegelungsgrad darf max. 0,8 betragen.

Sofern dieser Grenzwert nicht eingehalten werden kann, muß der Anschlußnehmer für die über den Versiegelungsgrad liegende Fläche eine den öffentlichen Kanal nicht belastende Beseitigung des Oberflächenwassers nachweisen, z.B. durch:

- Versickerung von Dachabwässern

- Auffangen von Dachabwässern in geschlossenen Gruben und Wiederverwendung zu Verbrauchszwecken.

- Begrünung von Flachdächern.

Die Versickerung von Niederschlagswasser aus Park- u. Verkehrsflächen ist unzulässig.

6. Schutzflächen

6.1 Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Schutzflächen (Sichtdreiecke) sind von jeder Bebauung freizuhalten; Bepflanzungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über OK. Fahrbahn nicht überschreiten.

6.2 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichnet.

Sie sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Im Bereich der 20 kV-Freileitung über Grundstück Lgb.-Nr. 6353 und 6354 sind lotrechte Sicherheitsabstände nach VDE 210 einzuhalten.

Der Sicherheitsabstand beträgt bei größtem Leitungsdurchhang mind. 5,0 m.

Für Bepflanzungen sind die Vorschriften der jeweils zuständigen Versorgungsträger maßgebend.

7. Gebote zur Pflanzung und Planzerhaltung

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Pflanz- u. Planzerhaltungsgebote sind durch den Grundstückseigentümer auszuführen.

Es dürfen nur standortgerechte Gehölze verwendet werden; maßgebend für die Abstände ist das "Nachbarrecht für Baden-Württemberg".

8. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

Die Baugrenzen gelten auch für unterirdische bauliche Anlagen.

9. Grundwasserstände:

- 9.1 Die Höhenlage der Grundwasserstände liegt bei:
- 147,50 MüNN für den mittleren Grundwasserstand
 - 149,00 MüNN für den höchsten Grundwasserstand.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund des § 9 Abs. 4 BauGB in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) in Verbindung mit § 73 Abs. 6 LBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. November 1983 werden folgende örtliche Bauvorschriften nach § 73 Abs. 1 und 2 LBO Bestandteil dieses Bebauungsplanes:

1) Dachformen/Dachneigungen der Gebäude

- 1.1 Pultdach - mit einer Neigung bis 20°
- 1.2 Satteldach
- im GE-Gebiet - mit einer Neigung von 10° bis 35°
 - im MI-Gebiet - mit einer Neigung von 35° bis 45°
(Ausnahme - Einkaufsmarkt auf Grundstück Lgb.-Nr. 459) - Dachneigung 10° - 35° zulässig.
 - im MD-Gebiet - mit einer Neigung von 35° bis 45°
- 1.3 Flachdach - mit einer Neigung von 0° - 5°.

2) Dacheindeckung

Zur Dacheindeckung sind folgende Materialien zulässig:

- Tonziegel
- Betondachsteine
- Bleche
- Pappen
- Folien
- Wellplatten

Zur Dacheindeckung darf helles, glänzendes Material nicht verwendet werden.

3) Schallschutzmaßnahmen

3.1 Gebäudeteile

Sämtliche, in den Einzugsgebieten der L 99 und K 533o liegenden Gebäude müssen mit erhöhtem baulichen Schallschutz nach DIN 4109, Kap. 5, errichtet werden.

3.2 Fenster

Im Bereich der Hindenburg- u. Hauptstraße sind Fensterkonstruktionen mit folgenden Schallschutzklassen einzubauen:

- Hindenburgstraße (K 533o) - Schallschutzklasse 2
- Hauptstraße einschl. Einmündungsbereich (K 533o) - Schallschutzklasse 3

3.3 Bei der Planung der Gebäude ist darauf zu achten, daß sensiblere Räume wie Schlaf- u. Kinderzimmer an der dem Straßenbereich abgekehrten Gebäudeseiten angeordnet werden.

4) Einfriedigungen

4.1 Einfriedigungen sind aus folgenden Materialien

- Holzpfofen
- Maschendraht
- Mauerwerk
- Betonmauerwerk
- Holzlatten

oder

- als Hecken

zulässig.

- unzulässig ist die Verwendung von Stacheldraht.

4.2 Die Höhe der Einfriedigungen darf höchstens betragen:

2,00 m zu den seitlichen Grundstücksgrenzen,

1,00 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen, wenn die Einfriedigung direkt auf der Grundstücksgrenze errichtet wird.

Sofern gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen Einfriedigungen über 1,00 m Höhe errichtet werden, sind Abstände einzuhalten.

Der Abstand beträgt:

Gesamthöhe der Einfriedigung - 1,0 m

Beispiel: Einfriedigung/Gesamthöhe = 1,70 m
(- 1 m), somit Abstand 0,70 m.

Die Gesamthöhe der Einfriedigungen entlang öffentlicher Straßen wird auf 1,80 m beschränkt.

Die Höhen von Einfriedigungen werden ab OK. Gehweg oder Schrammbord gemessen.

Bei der Errichtung von Einfriedigungen gegenüber Nachbargrundstücken sind die Vorschriften des Gesetzes über das "Nachbarrecht Baden-Württemberg" zu beachten.

5. Werbeanlagen

5.1 Werbeanlagen sind zulässig

- an der Stätte der Leistung
- an den durch die Gemeinde vorgesehenen gemeinsamen Werbeanlagen

6. Farbliche Gestaltung der baulichen Anlagen

Die farbliche Gestaltung der baulichen Anlagen muß mit der Gemeinde abgestimmt werden.

III. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN:

1. Das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, Offenburg, weist auf die Einhaltung nachstehend aufgeführter Rechtsvorschriften und wasserwirtschaftlichen Forderungen hin.
 - 1.1 Abfallbeseitigung und wassergefährdende Stoffe:
Auffüllungen im Rahmen der Erschließung und im Zuge von Baumaßnahmen dürfen nur mit reinem Erdaushub bzw. Kiesmaterial vorgenommen werden das keine wassergefährdenden Stoffe enthält. Insbesondere die Verwendung von Bauschutt ist nicht zulässig. Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender Bauschutt und nicht für Baumaßnahmen bestimmter Erdaushub sind auf eine kreiseigene Erdaushub- u. Bauschuttdeponie zu verbringen. Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt (z.B. aus dem Innenausbau, ölverunreinigtes Material, leere Farbkanister) ist auf einer kreiseigenen Hausmülldeponie zu beseitigen. Chemikalienreste (z.B. Farben, Lacke, Lösungsmittel, Kleber etc.) sind als Sonderabfall gegen Nachweis in zugelassenen Abfallbeseitigungsanlagen zu beseitigen.
 - 1.2 Abwasserbeseitigung
Soweit die kanaltechnische Erschließung bereits voll im neuen Gesamtentwässerungsplan Schutterwald erfaßt ist, bedarf es keiner zusätzlichen Planung. Ergeben sich aber aus der Sicht der neueren Baugebietsgestal-

tung wesentliche Änderungen oder Ergänzungen, ist ein ergänzendes Wasserrechtsverfahren für dieses Teilgebiet - vor der Erschließung - durchzuführen.

1.3 Altlasten

Im Bereich des Planungsgebietes befindet sich auf den Grundstücken Lgb.-Nr. 6368 und 479/1 eine altlastverdächtige Fläche.

Aus fachtechnischer Sicht wurde die Fläche im Zuge der Altlastenbearbeitung in "Belassen zur Wiedervorlage" eingestuft.

Dies bedeutet, daß bei einer Nutzungsänderung oder bei einem Bauvorhaben auf den o.g. Flurstücken das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Offenburg hinsichtlich der Altlastenbeurteilung gehört werden muß.

1.4 Grundwasser

Der Grundwasserstand im Plangebiet liegt zeitweise höher als zwei Meter unter Geländeneiveau. Um Schäden an unterirdischen Tankanlagen zu vermeiden, ist für diese Anlagen der statische Nachweis der Auftriebsicherheit zu erbringen. Die höchsten und mittleren Grundwasserstände innerhalb des Plangebietes sind in Ziffer I/9 und im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan vermerkt.

Die Höhenlage der Unterkante Kellerfußboden 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 zulässigem Material aufzufüllen.

2. Die Wehrbereichsverwaltung V, Stuttgart, weist auf folgende Besonderheiten hin:

2.1 Das Bebauungsplangebiet berührt den Bauschutzbereich des Flugplatzes Lahr.

Die Bestimmungen des § 12 ff. LuftVG. sind einzuhalten; zustimmungspflichtige Bauvorhaben sind der Wehrbereichsverwaltung V - militärische Luftfahrtbehörde - vorzulegen.

2.2 Für die Aufstellung von Baukränen ist mindestens 4 Wochen vor der beabsichtigten Aufstellung die Genehmigung bei der Wehrbereichsverwaltung V (militärische Luftfahrtbehörde) zu beantragen (siehe hierzu "Merkblatt für die Einrichtung einer Baustelle innerhalb eines militärischen Bauschutzbereiches").

- 2.3 Die Wehrbereichsverwaltung V weist darauf hin, daß mit Belästigungen durch den Flugbetrieb zu rechnen ist, die Planung in Kenntnis dieser möglichen Beeinträchtigungen erstellt wird und somit Rechtsansprüche gegen den Bund, die mit Beeinträchtigungen durch den Flugbetrieb begründet werden, nicht bestehen.

3. Gasversorgung Süddeutschland

- 3.1 Der 8,0 m breite Schutzstreifen der GVS-Anlagen (je 4,0 m beiderseits der Rohrachse) ist von jeglichen Gebäuden und baulichen Anlagen sowie Baumanpflanzungen absolut freizuhalten.

Maßgeblich für die exakte Lage der Gasfernleitung vor Ort ist deren Ausweisung durch die

GVS-Betriebsstelle Weier
Dorfstraße 200
7600 Offenburg-Weier
Telefon: 0781/5 88 58
Telefax: 0781/5 86 53.

- 3.2 Jegliche Inanspruchnahme und Nutzungsänderung des GVS-Schutzstreifens bedarf der vorherigen schriftlichen Gestattung durch die GVS-Hauptverwaltung in Stuttgart.
- 3.3 Die freie Zugänglichkeit zu den GVS-Anlagen muß für Wartungs- u. Kontrollzwecke jederzeit gewährleistet sein.

Das Errichten von Zaunanlagen auf durchgehenden Streifenfundamenten ist innerhalb des Schutzstreifens nicht zulässig.

- 3.4 Im Schutzstreifenbereich der GVS-Anlagen dürfen keine Geländeabtragungen vorgenommen werden.

Geländeauffüllungen bedürfen ebenfalls der vorherigen Abstimmung und Gestattung.

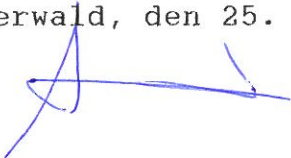
- 3.5 Pflanzmaßnahmen im Schutzstreifenbereich bedürfen der vorherigen Abstimmung mit der GVS.

Hierbei ist zu beachten, daß über der Achse der Gasfernleitung ein begehbare Streifen von ca. 1,0 m Breite von Strauch- u. Buschbepflanzungen freigehalten wird.

Dies ist zur Durchführung der vorgeschriebenen jährlichen Leitungsabsaugung in bebauten Gebieten zwingend notwendig.

3.6 Die Technischen Bedingungen der GVS sind bei sämtlichen Tätigkeiten im Nahbereich der Gasfernleitung und des Fernmeldesteuerkabels zwingend zur Beachtung und Einhaltung vorgeschrieben. Gemäß diesen Bedingungen muß rechtzeitig vor Beginn der Bautätigkeiten die GVS-Betriebsstelle Weier verständigt werden, damit die notwendigen Überwachungsmaßnahmen durchgeführt werden können.

Schutterwald, den 25. August 1993



Grüninger, 2. Bürgermeister-
Stellvertreter



Satzung

über die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Ziegelplatz“

Nach § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253) - zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993

(BGBl. I, S. 466) - § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GVBl., S. 617) i.V. mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03. Oktober 19983 (Gbl., S. 578), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18.12.1995 (Gbl. 1996, S. 33) hat der Gemeinderat der Gemeinde Schutterwald die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Ziegelplatz“ als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist der Lageplan - Deckblatt M. 1:1.000 - i.d.F. vom 05. Februar 1997 maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzung. Die Planänderung umfaßt die Grundstücke Lgb.-Nr. 459/1, 459/7, 459/3, 459/5 und 459/6.

§ 2

Inhalt der Änderung

Der Inhalt der Bebauungsplanänderung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes

- a) Der zeichnerische Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Ziegelplatz“ i.d.F. vom 25.08.1993 wird im Planabschnitt A-B-C-A durch ein Deckblatt i.d.F. vom 05.02.1997 ergänzt.
- b) Textliche Festsetzungen
- Die Textlichen Festsetzungen bleiben unverändert.

§ 3

Bestandteile des geänderten Bebauungsplanes

Der geänderte Bebauungsplan „Am Ziegelplatz“ besteht i.d.F. vom 05. Februar 1997 aus:

1. Übersichtsplan, M. 1 : 2.500 i.d.F. vom 25.08.1993 - Anlage 1
2. Lageplan - zeichnerischer Teil, M. 1 : 1.000 i.d.F. vom 25.08.1993 mit
Deckblatt im Planabschnitt A-B-C-A, i.d.F. vom 05. Februar 1997 - Anlage 2

3. Textteil zum Bebauungsplan i.d.F. vom 25.08.1993 - Anlage 3
4. Detailplan M. 1 : 200 - Schallschirm i.d.F. vom 25.08.1993 - Anlage 4
5. Regelquerschnitt - Gebäude i.d.F. vom 25.08.1993 - Anlage 5
6. Dem Bebauungsplan sind beigefügt -ohne Bestandteil desselben zu werden-
 - 6.1 Begründung i.d.F. vom 25.08.1993
 - 6.2 Begründung zur 1. Planänderung i.d.F. vom 05.02.1997
 - 6.3 Schalltechnische Gutachten vom 30. Jan. 1992 und 27. Jan. 1993.

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 5

Inkrafttreten

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

Schutterwald, den 14. Mai 1997

Oßwald, Bürgermeister



Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Ziegelplatz“ in Schutterwald

1. Gründe für die Änderung des Bebauungsplanes.

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Am Ziegelplatz“ weist für die östliche Teilfläche des Grundstücks Lgb.-Nr. 459/1 und für das Grundstück Lgb.-Nr. 459/7 Einzel- oder Doppelhausbebauung in offener Bauweise aus.

Um das Grundstück besser ausnutzen und im Bereich des kleineren Wohnungseigentums etwas anbieten zu können, ist der Grundstückseigentümer an die Gemeinde herangetreten und hat eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes beantragt.

Nach den Vorstellungen des Grundstückseigentümers soll an Stelle der nach dem Bebauungsplan zulässigen Einzel- oder Doppelhausbebauung eine Hausgruppe mit 6 WE. auf dem Grundstück errichtet werden.

Die Gemeinde hat die Vor- und Nachteile für die gewünschte Bebauungsplanänderung abgewogen und beschlossen, den rechtskräftigen Bebauungsplan zu ändern bzw. an Stelle der Einzel-/Doppelhausbebauung die Errichtung einer Hausgruppe mit 6 WE. zu ermöglichen, weil nach den bisherigen Festsetzungen - offene Bauweise - Gebäudelängen bis max. 50 m ohnehin zulässig wären.

Die geplante Hausgruppe hat eine Gesamtlänge von ca. 37 m, was deutlich unter der 50 m-Marke liegt.

2. Inhalt der Änderung

2.1 Für die Grundstücke Lgb.-Nr. 459/1, 459/7, 459/3, 459/5 und 459/6 wird die bauliche Nutzung neu festgesetzt.

a) Baugebiet:

Die Festsetzung MI. bleibt unverändert.

b) Geschößzahl/Gebäudehöhe

Die Festsetzung für 1 Vollgeschoß wird auf die Ausbaufähigkeit des Dachgeschosses erweitert.

Somit werden festgesetzt: I + DG.

Gebäudegesamthöhe:

In Anlehnung an die vorhandenen Gebäudehöhen des Doppelhauses auf Grundstück Lgb.-Nr. 459/5 und 459/6, die eine Gebäudehöhe von ca. 9 m aufweisen, wird die bisher zulässige Gebäudegesamthöhe von 8,0 auf 9,0 m angehoben. Diese Anhebung ist städtebaulich vertretbar und wirkt sich auch in Bezug auf Besonnung und Belichtung nicht auf angrenzende Grundstücke aus.

c) Grundflächenzahl/Geschoßflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird von 0,4 auf 0,5 angehoben, um eine bessere Nutzung des Grundstücks zu ermöglichen. Mit dem Maß von 0,5 liegt die GRZ. noch unter der max. zulässigen Obergrenze (0,6) gem. § 17 BauNVO.

Außerdem werden durch die Anhebung die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt.

Öffentliche Belange stehen einer Anhebung der GRZ. ebenfalls nicht entgegen.

Die bisher festgesetzte Geschoßflächenzahl (GFZ.) von 0,8 bleibt unverändert.

d) Dachform

Die Festsetzung SD (Satteldach) bleibt unverändert.

e) Bauweise (offene)

Die bisherige Festsetzung "ED" - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig wird ersetzt durch die Festsetzung "H" - nur Hausgruppen zulässig.

Mit dieser Änderung soll das Angebot an kleinerem, kostengünstigerem Hauseigentum verbessert werden.

f) Dachneigung

Die Dachneigung in der Festsetzung von 35 bis 45° bleibt unverändert.

2.2 Baugrenzen

Die Baugrenzen müssen der geplanten Bebauung angepaßt werden.

Der seitliche Grenzabstand wird auf den nach der LBO festgelegten Mindestabstand von 2,50 m reduziert.

2.3 Anbauabstand zur K 5330 - OD. Schutterwald

Der Anbauabstand zur K 5330 ist im rechtskräftigen Bebauungsplan mit 10,0 m festgesetzt.

Um die Situation innerhalb des Baugrundstücks (geringe Freifläche im südlichen Bereich) etwas zu verbessern soll der Anbauabstand von 10,0 auf 8,0 m verringert werden.

Die Belange des Verkehrs auf der K 5330 werden hierdurch nicht beeinträchtigt, weil der Straßenbereich durch einen Grünstreifen sowie einen Geh-/Radweg vom Baugrundstück getrennt sind.

Zur Minderung der Schallemissionen sind gem. Ziff. 3 der Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes entsprechende Schutzmaßnahmen an Gebäudeteilen und Fenstern ohnehin vorgeschrieben.

2.4 Stellplätze/Garagen.

Nach Ziff. 4 der Bauplanungsrechtlichen Festsetzungen sind pro WE. mindestens 2 Stellplätze gefordert. Diese Festsetzung bleibt unverändert, d.h., auch für die Hausgruppe gilt die Forderung 2 Stellplätze/WE.

3. Erschließung des Grundstücks

Der Zugang zu den einzelnen Wohneinheiten erfolgt über den vorhandenen Geh-/Radweg entlang der Hindenburgstr. (K 5330).

Die Zufahrt ist über ein im Grundbuch eingetragenes Geh-/Fahrrecht gewährleistet.

4. Andere Planungen - vorhandener Bebauungsplan

Durch die Teiländerung des Bebauungsplanes „Am Ziegelplatz“ werden andere Planungen nicht tangiert, ebenso bewirkt die Planänderung keine Veränderung der Grundzüge des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Eine Anhörung der Träger öffentlicher Belange im üblichen Sinne ist somit nicht erforderlich. Es werden lediglich die von der Planänderung direkt betroffenen Träger öffentlicher Belange zur Bebauungsplanänderung gehört.

5. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Durch die Bebauungsplanänderung wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Ziegelplatz“ nicht verändert; die Plangebietsgrenze bleibt unberührt. Es gilt hierfür der Lageplan (zeichnerischer Teil i.d. Fassung vom 25.08.1993).

Der zu ändernde Planbereich wird durch ein Deckblatt ergänzt.

6. Umweltverträglichkeit

Belange des Umweltschutzes werden durch die Bebauungsplanänderung nicht berührt.

7. Erschließung/Ver- und Entsorgung

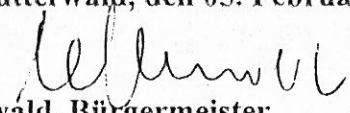
Die Bebauungsplanänderung hat auf die Erschließung keine Auswirkungen, weil das Baugrundstück bereits erschlossen ist.

Gleiches gilt für die gesamte Ver- und Entsorgung.

8. Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

Die Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan bleiben unverändert.

Schutterwald, den 05. Februar 1997


Obwald, Bürgermeister

