



GEMEINDE SCHUTTERWALD

**Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften**

„Am Ziegelplatz 2020“

Fassung für die Offenlage

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Am Ziegelplatz 2020“

Projekt-Nr.

1712

Bearbeiter

Dipl.-Ing. D. Walter

Datum

07.04.2022



**Bresch Henne Mühlinghaus
Planungsgesellschaft mbH**

Büro Bruchsal

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

fon 07251-98198-0

fax 07251-98198-29

info@bhmp.de

www.bhmp.de

Geschäftsführer

Dipl.-Ing. Jochen Bresch

Sitz der GmbH

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

AG Mannheim HR B 703532

BESTANDTEILE UND ANLAGEN

Bestandteile

- 01_Satzungen
- 02_Zeichnerischer Teil
- 03_Textlicher Teil mit planungsrechtlichen Festsetzungen, Hinweisen und örtlichen Bauvorschriften
- 04_Begründung Teil 1
- 05_Begründung Teil 2 - Umweltbericht

Anlage:

- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zur 6. Änderung des Bebauungsplans einschließlich örtlicher Bauvorschriften „Am Ziegelplatz“
- Schallgutachten

RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES

- Baugesetzbuch (BauGB) **Fassung Einleitung des Verfahrens**
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) **Fassung Start Offenlage**
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) **Fassung Start Offenlage**
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) **Fassung Satzungsbeschluss**
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) **Fassung Start Offenlage**



GEMEINDE SCHUTTERWALD

01

Satzungen

zum

**Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften**

„Am Ziegelplatz 2020“

Fassung für die Offenlage

SATZUNG

Gemeinde Schutterwald



Bebauungsplan

örtliche Bauvorschriften

„Am Ziegelplatz 2020“

S a t z u n g

Der Gemeinderat der Gemeinde Schutterwald hat am **tt.mm.20jj**

- a) aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung,
- b) aufgrund von § 74 Abs. 1 und 7 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg – LBO – vom 05.03.2010 (GBl. 2010, S. 357, 416), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99) m.W.v. 11.03.2017, in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung,

in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. 698), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 144 und 145 geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 100), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung,

- den Bebauungsplan „Am Ziegelplatz 2020“ sowie
 - die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Am Ziegelplatz 2020“
- als Satzungen beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften vom **tt.mm.20jj** maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzungen. Der Sonstige Geltungsbereich umfasst den Maßnahmenkomplex „Im Bruch“ des Ökokontos der Gemeinde Schutterwald auf den Flurstücken 7072/0, 7075/0, 7076/0, 7080/0, 7090/0, 7091/0, von welchem Ökopunkte abgebucht werden.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Bebauungsplan, bestehend aus:

1. dem zeichnerischen Teil, Maßstab 1: **1.000**, in der Fassung vom **tt.mm.20jj**,
2. dem Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom **tt.mm.20jj**.

Beigefügt ist eine gemeinsame Begründung mit Umweltbericht (§ 9 Abs. 8 BauGB) und Anlagen in der Fassung vom **tt.mm.20jj**.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Ordnungswidrig handelt auch, wer einer im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Gemeinde Schutterwald, den **tt.mm.20jj**

DER BÜRGERMEISTER

SIEGEL

.....

(Martin Holschuh, Bürgermeister)



GEMEINDE SCHUTTERWALD

02

Zeichnerischer Teil

zum

**Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften**

„Am Ziegelplatz 2020“

Fassung für die Offenlage



GEMEINDE SCHUTTERWALD

03

Textlicher Teil

zum

**Bebauungsplan
einschließlich örtlicher Bauvorschriften**

„Am Ziegelplatz 2020“

Fassung für die Offenlage

Inhaltsverzeichnis	Seite
PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	3
1. Art der baulichen Nutzung	3
1.1 Dorfgebiet (MD)	3
1.2 Mischgebiet (MI 1, 2, 3, 4, 5)	4
1.3 Gewerbegebiet (GE 1, 2, 3, 5).....	5
1.4 Gewerbegebiet (GE 4).....	6
1.5 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe 1)	7
1.6 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe 2)	7
1.7 Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (Lebensmittelmarkt) (SO)	8
2. Maß der baulichen Nutzung	8
3. Bauweise	9
4. Überbaubare Grundstücksfläche	9
5. Stellplätze, Garagen und Carports	10
6. Verkehrsflächen	10
7. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses.....	10
8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	10
8.1 Vergrämung der Mauereidechsen	10
8.2 Maßnahmenfläche für Mauereidechsen	10
8.3 Versiegelungsgrad.....	11
8.4 Außenbeleuchtung.....	11
8.5 Abdeckung von Lichtschächten, Regenfallrohren und ähnlichen Bauwerken	11
8.6 Mindestabstand zwischen Zaun und Boden	11
8.7 Maßnahme aus Ökokonto	11
9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG.....	12
10. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	14
HINWEISE.....	16
1. Artenschutz bei Baumaßnahmen	16

2.	Beseitigung von Gehölzstrukturen	16
3.	Altlasten	16
4.	Grundwasser	17
5.	Gewässerrandstreifen	17
6.	Metalloberflächen	17
7.	Während der Bauzeit	17
8.	Bauzeitenbeschränkung.....	18
9.	Schottergärten und Begrünung baulicher Anlagen.....	18
10.	Umgang mit Regenwasser	18
11.	Stellplatzverpflichtung.....	18
1.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	19
1.1	Äußere Gestalt baulicher Anlagen	19
	1.1.1 Dachgestaltung	19
1.2	Werbeanlagen	19
1.3	Grundstücksgestaltung.....	20
	1.3.1 Umgang mit Niederschlagswasser	20
1.4	Versorgungsleitungen	20

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO

- (1) Die Art der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil in den jeweiligen Nutzungsschablonen dargestellt.

1.1 Dorfgebiet (MD)

§ 5 BauNVO, § 1 Abs. 9 BauNVO

- (1) Allgemein zulässig sind:
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
 - Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
 - sonstige Wohngebäude,
 - Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
 - Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - Gartenbaubetriebe,
 - betriebseigene Tankstellen.
- (2) Ausnahmsweise zulässig sind:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Die Unterbringung und Anzahl der Betriebsleiterwohnungen richten sich nach der betrieblichen Erforderlichkeit nach BauNVO.
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
 - Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten, nahversorgungsrelevanten sowie nicht zentrenrelevanten Sortimenten bis zu einer Größe von 150 m² Verkaufsfläche je Betrieb, soweit sie in direkter Verbindung mit einem produzierenden Betrieb auf demselben Grundstück steht und diesem zugeordnet ist. Diese Voraussetzung ist nur dann erfüllt, wenn der umbaute Raum und die Nutzfläche für den Einzelhandel

deutlich unterhalb der genehmigten Nutzfläche für die gewerbliche Nutzung liegen. Eine Einzelhandelsnutzung ohne diesen funktionalen Bezug ist unzulässig; dies gilt auch für den Fall einer Nutzungsänderung oder Nutzungsaufgabe. Die Einzelhandelsnutzung darf nur zugleich mit oder nach vorheriger Aufnahme der sonstigen gewerblichen Nutzung erfolgen. Die Einzelhandelsnutzung ist nur zulässig, solange die zugehörige gewerbliche Nutzung ausgeübt wird.

(3) Nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme der ausnahmsweise zulässigen.
- Tankstellen mit Ausnahme von betriebseigenen Tankstellen.
- Vergnügungsstätten

1.2 Mischgebiet (MI 1, 2, 3, 4, 5)

§ 6 BauNVO, § 1 Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO

(1) Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Nicht zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe.

(2) Ausnahmsweise zulässig sind im MI 5:

- kleine Karosseriebetriebe und kleine Kfz.-Werkstätten, wenn durch Gutachten nachgewiesen wird, dass die im MI-Gebiet geltenden Grenzwerte eingehalten und bei der nächstgelegenen Wohnbebauung keine Beeinträchtigung im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BlmschG) entstehen.
- betriebseigene Tankstellen
- Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten, nahversorgungsrelevanten sowie nicht zentrenrelevanten Sortimenten bis zu einer Größe von 150 m² Verkaufsfläche je Betrieb, soweit sie in direkter Verbindung mit einem produzierenden Betrieb auf demselben Grundstück steht und diesem zugeordnet ist. Diese Voraussetzung ist nur dann erfüllt, wenn der umbaute Raum und die Nutzfläche für den Einzelhandel deutlich unterhalb der genehmigten Nutzfläche für die gewerbliche

Nutzung liegen. Eine Einzelhandelsnutzung ohne diesen funktionalen Bezug ist unzulässig; dies gilt auch für den Fall einer Nutzungsänderung oder Nutzungsaufgabe. Die Einzelhandelsnutzung darf nur zugleich mit oder nach vorheriger Aufnahme der sonstigen gewerblichen Nutzung erfolgen. Die Einzelhandelsnutzung ist nur zulässig, solange die zugehörige gewerbliche Nutzung ausgeübt wird.

- (3) Nicht zulässig sind:
- Gartenbaubetriebe,
 - Vergnügungsstätten,
 - Tankstellen mit Ausnahme betriebseigener Tankstellen in MI 5.

1.3 Gewerbegebiet (GE 1, 2, 3, 5)

§ 8 BauNVO, § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO

- (1) Allgemein zulässig sind
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - Tankstellen,
 - Anlagen für sportliche Zwecke.
- (2) Ausnahmsweise zulässig sind:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Die Unterbringung und Anzahl der Betriebsleiterwohnungen richten sich nach der betrieblichen Erforderlichkeit nach BauNVO.
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
 - Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten, nahversorgungsrelevanten sowie nicht zentrenrelevanten Sortimenten bis zu einer Größe von 150 m² Verkaufsfläche je Betrieb, soweit sie in direkter Verbindung mit einem produzierenden Betrieb auf demselben Grundstück steht und diesem zugeordnet ist. Diese Voraussetzung ist nur dann erfüllt, wenn der umbaute Raum und die Nutzfläche für den Einzelhandel deutlich unterhalb der genehmigten Nutzfläche für die gewerbliche Nutzung liegen. Eine Einzelhandelsnutzung ohne diesen funktionalen Bezug ist unzulässig; dies gilt auch für den Fall einer Nutzungsänderung oder Nutzungsaufgabe. Die Einzelhandelsnutzung darf nur zugleich mit oder nach vorheriger Aufnahme der sonstigen gewerblichen

Nutzung erfolgen. Die Einzelhandelsnutzung ist nur zulässig, solange die zugehörige gewerbliche Nutzung ausgeübt wird.

(3) Nicht zulässig sind:

- Vergnügungsstätten
- Zentrenrelevante und großflächige Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme der ausnahmsweise zulässigen.

(4) Fremdkörperfestsetzung:

Die bereits vorhandene genehmigte Einzelhandelsnutzung des Betriebes „Sports Warehouse GmbH“ in der Straße „Am Ziegelplatz 13“ mit dem zentrenrelevanten Sortiment Sportbekleidung im Gewerbegebiet GE 3 wird nach § 1 Abs.10 BauNVO in ihrem Bestand gesichert (Fremdkörperfestsetzung). Im Rahmen des erweiterten Bestandschutzes sind Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen nur innerhalb der vorhandenen Baugrenzen zulässig. Nutzungsänderungen sind nur insoweit zulässig, als dass sie mit den übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes vereinbar sind.

1.4 Gewerbegebiet (GE 4)

§ 8 BauNVO, § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO

(1) Allgemein zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Spielhallen.

(2) Ausnahmsweise zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Die Unterbringung und Anzahl der Betriebsleiterwohnungen richten sich nach der betrieblichen Erforderlichkeit nach BauNVO.
- Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten, nahversorgungsrelevanten sowie nicht zentrenrelevanten Sortimenten bis zu einer Größe von 150 m² Verkaufsfläche je Betrieb, soweit sie in direkter Verbindung mit einem produzierenden Betrieb auf demselben Grundstück steht und diesem zugeordnet ist. Diese Voraussetzung ist nur dann erfüllt, wenn der umbaute Raum und die Nutzfläche für den Einzelhandel

deutlich unterhalb der genehmigten Nutzfläche für die gewerbliche Nutzung liegen. Eine Einzelhandelsnutzung ohne diesen funktionalen Bezug ist unzulässig; dies gilt auch für den Fall einer Nutzungsänderung oder Nutzungsaufgabe. Die Einzelhandelsnutzung darf nur zugleich mit oder nach vorheriger Aufnahme der sonstigen gewerblichen Nutzung erfolgen. Die Einzelhandelsnutzung ist nur zulässig, solange die zugehörige gewerbliche Nutzung ausgeübt wird.

(3) Nicht zulässig sind:

- Vergnügungsstätten außer Spielhallen,
- Zentrenrelevante und großflächige Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme der ausnahmsweise zulässigen.

1.5 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe 1)

§ 8 BauNVO, § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO

(1) Allgemein zulässig sind

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

(2) Ausnahmsweise zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Die Unterbringung und Anzahl der Betriebsleiterwohnungen richten sich nach der betrieblichen Erforderlichkeit nach BauNVO.

(3) Nicht zulässig sind:

- Vergnügungsstätten
- Zentrenrelevante und großflächige Einzelhandelsbetriebe gem. § 1 Abs. 9 BauNVO.

1.6 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe 2)

§ 8 BauNVO, § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO

(1) Allgemein zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,

- Tankstellen,
 - Anlagen für sportliche Zwecke.
- (2) Ausnahmsweise zulässig sind:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
 - Vergnügungsstätten,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Die Unterbringung und Anzahl der Betriebsleiterwohnungen richten sich nach der betrieblichen Erforderlichkeit nach BauNVO.
- (3) Nicht zulässig sind:
- Zentrenrelevante und großflächige Einzelhandelsbetriebe gem. § 1 Abs. 9 BauNVO.

1.7 Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (Lebensmittelmarkt) (SO)

§ 11 BauNVO

Allgemein zulässig sind:

- ein großflächiger Lebensmittelmarkt gemäß § 11 BauNVO mit einer Verkaufsfläche von max. 1.320 qm, davon mind. 400 qm für Getränke,
- Stellplätze mit Fahrgassen, Lager- und Nebenflächen sowie die in § 19 Abs. 4 BauNVO benannten Anlagen.

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 2 BauGB, §§ 16-21a BauNVO

- (1) Das Maß der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil durch Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, der maximalen Gebäudehöhe (Hmax), der Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Geschossflächenzahl (GFZ), in den jeweiligen Nutzungsschablonen festgesetzt.
- (2) Im Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (Lebensmittelmarkt) darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.
- (3) Die Höhen werden bemessen zwischen dem unteren und dem oberen Bezugspunkt.

- (4) Der obere Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe ist die Oberkante der Dachhaut des Firstes bzw. die Oberkante Attika bei Flachdächern.
- (5) Als unterer Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe gilt die Höhenlage der Straßenachse der das Grundstück erschließenden Straße auf Höhe der Grundstücksmitte. Sofern ein Grundstück mehrere erschließende Straßen besitzt, gilt als unterer Bezugspunkt der Mittelwert der wie oben beschrieben berechneten Bezugspunkte.

3. Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 BauNVO

- (1) Die Bauweise ist im zeichnerischen Teil in den jeweiligen Nutzungsschablonen dargestellt.
 - o offene Bauweise
offene Bauweise mit den Längenbeschränkungen und den Abstandsregelungen der LBO BW.
 - a abweichende Bauweise:
Abweichend von der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass Gebäude bis max. 140,00 m Länge zulässig sind.



Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen zulässig.



Einzel- und Doppelhäuser zulässig.



Hausgruppen zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

- (1) Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Die Baugrenzen gelten auch für unterirdische bauliche Anlagen.
- (2) Die im zeichnerischen Teil festgesetzten „Flächen für Anpflanzungen“ sind von jeglicher Überbauung freizuhalten. Elektrische Versorgungseinrichtungen und Einfriedungen sind dort zulässig.

5. Stellplätze, Garagen und Carports

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO

- (1) Stellplätze, Garagen und Carports sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- (2) Garagen, die mit ihrer Längsseite an die Straßenbegrenzungslinie gestellt werden, müssen mindestens einen Abstand von 0,50 m, Garagen, die mit ihrer Torseite an die Straßenbegrenzungslinie gestellt werden, müssen mindestens einen Abstand von 5,00 m einhalten.

6. Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- (1) Die öffentliche Verkehrsfläche sowie die Straßenbegrenzungslinie und das verkehrsr Grün sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

7. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

- (1) In den zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen für die Regelung des Wasserabflusses ist ein Entwässerungsgraben zulässig.

8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

8.1 Vergrämung der Mauereidechsen

Vor Baubeginn im GEE 2 sind Anfang/Mitte April oder Anfang September Vergrämungsmaßnahmen für Mauereidechsen entsprechend der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), die im Zuge der 6. Änderung des Bebauungsplanes erstellt wurde, (siehe Anlage) durchzuführen.

8.2 Maßnahmenfläche für Mauereidechsen

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Maßnahmenfläche für Mauereidechsen ist entsprechend der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) die im Zuge der 6. Änderung des Bebauungsplanes erstellt wurde, (siehe Anlage) zwischen März und April oder Mitte August bis Mitte Oktober anzulegen zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

Ein Jahr nach Fertigstellung der Bauarbeiten ist die Maßnahmenfläche auf ihre Eignung als Habitat zu überprüfen. Gegebenenfalls sind nachsteuernde weitere Maßnahmen zu ergreifen, um die Habitateignung zu verbessern. Das Monitoring ist von einem geeigneten Sachverständigen durchzuführen, zu dokumentieren und der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.

8.3 Versiegelungsgrad

Bodenbefestigungen sind auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Nicht überbaute Grundstücksflächen dürfen nur befestigt werden, soweit dies für Stellplätze, Zugänge und Zufahrten erforderlich ist. Als Befestigungsart sind nur wasserdurchlässige Beläge (Rasengitter, Schotterrasen, Fugenpflaster o.ä.) zulässig.

8.4 Außenbeleuchtung

Für Außenbeleuchtungen (Straßen-, Hof-, Fassadenbeleuchtungen usw.) sind Leuchtmittel mit geringen Ultraviolett (UV)- und Blauanteilen (Farbtemperaturen von 1700 K bis max. 3000 K) und insektendichte Lampengehäuse zu verwenden und auf eine der Nutzung angepasste Zeitdauer zu beschränken (z. B. durch Zeitschaltuhren, Dämmerungsschalter, Bewegungsmelder). Die Leuchtkegel der Lampen werden gezielt auf die Nutzflächen ausgerichtet (z. B. Leuchten mit Richtcharakteristik, abschirmende Gehäuse). Lichtemissionen in den oberen Halbraum und in die Horizontale mit Abstrahlwinkeln $> 70^\circ$ sind zu vermeiden.

8.5 Abdeckung von Lichtschächten, Regenfallrohren und ähnlichen Bauwerken

Die Abdeckung von Lichtschächten, Regenfallrohren und ähnlichen Bauwerken ist kleintier- und vogelsicher zu gestalten.

8.6 Mindestabstand zwischen Zaun und Boden

Zäune müssen mit ihrer Unterkante mind. 15 cm Abstand vom Boden haben. Alternativ sind bei bodenebener Errichtung des Zauns Röhren oder andere geeignete Maßnahmen vorzusehen, die die Durchlässigkeit für Kleinsäuger gewährleisten.

8.7 Maßnahme aus Ökokonto

Aufgrund der Beeinträchtigungen der Schutzgüter Biotop und Boden ergibt sich insgesamt ein Kompensationsdefizit von 10.150 Ökopunkten.

Der Ausgleich erfolgt über Ökopunkte, die die Gemeinde Schutterwald bereits auf ihrem Ökokonto generiert hat

Die Punkte werden von folgendem Maßnahmenkomplex abgebucht:

Maßnahmenkomplex	Schutterwald „Im Bruch“
Aktenzeichen	317.02.105

Status	In Umsetzung
Wert des Maßnahmenkomplex	675.801 Ökopunkte

Die Maßnahmen befinden sich auf den Flurstücken 7072/0, 7075/0, 7076/0, 7080/0, 7090/0, 7091/0).

Eine detaillierte Beschreibung ist dem Anhang I der Begründung Teil 2 – Umweltbericht zu entnehmen.

9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- (1) Für Anlagen und Betriebe im eingeschränkten Gewerbegebiet „GEe 1“ und „GEe 2“ werden folgende Richtwerte festgesetzt:

Maximal zulässiger flächenbezogener immissionswirksamer Schalleistungspegel IFSP je m² Grundstücksfläche:

- L^{WA} = 60dB(A) tags
- L^{WA} = 45 dB(A) nachts

Die aus den immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln sich ergebenden Immissionsanteile werden unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung nach DIN ISO 9613-2 berechnet.

Die tägliche Betriebszeit des Holzzerkleinerers auf Flurstück Nr. 451/1 ist auf einen Zeitraum von maximal drei Stunden pro Tag begrenzt. Eine Ausnahme davon ist möglich, wenn nachgewiesen wird, dass die notwendige Reduzierung des Schallpegels durch anderweitige Maßnahmen erreicht wird.

- (2) Ausschluss schutzbedürftiger Räume

In den Bereichen des Plangebiets mit Beurteilungspegeln des Verkehrslärms von mindestens 70 dB(A) am Tag oder 60 dB(A) in der Nacht sind Wohnungen nicht zulässig.

Die Beurteilungspegel können den Anlagen 5.1 bis 5.3 der schalltechnischen Untersuchung (IB Fichtner, 25.01.2022) entnommen werden. Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass die Beurteilungspegel unter den genannten Schwellen liegen, können ausnahmsweise Wohnungen zugelassen werden.

- (3) Grundrissorientierung

Aufenthaltsräume von Wohnungen in den Mischgebieten sollten möglichst nicht unmittelbar zur Hauptstraße oder Hindenburgstraße angeordnet werden.

(4) Schalldämmung der Außenbauteile

In den Teilen des Plangebiets, die Außenlärmpegeln nach DIN 4109-2 – Schallschutz im Hochbau (Ausgabe Januar 2018, [22]) von über 67 dB(A) in den Mischgebieten und von über 72 dB(A) in den Gewerbegebieten ausgesetzt sind, müssen die Außenbauteile von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen die gemäß DIN 4109-1 (Ausg. Januar 2018) je nach Raumart und Außenlärmpegel erforderlichen bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ aufweisen.

Das notwendige Schalldämm-Maß ist in Abhängigkeit von der Raumart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Die Außenlärmpegel auf Grundlage der Lärmeinwirkungen am Tag sind in den Anlagen 6.1 bis 6.3 der schalltechnischen Untersuchung (IB Fichtner, 25.01.2022) und auf Grundlage der Lärmeinwirkungen in der Nacht in den Anlagen 6.4 bis 6.6 der schalltechnischen Untersuchung (IB Fichtner, 25.01.2022) dargestellt. Für Schlafräume und vergleichbare Räume ist vom höheren der beiden dargestellten Außenlärmpegel auszugehen, bei sonstigen Aufenthaltsräumen können die Außenlärmpegel für den Tag verwendet werden.

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere maßgebende Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen als dies im Bebauungsplan angenommen wurde, können die Anforderungen an die Schalldämmung der

Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1 reduziert werden.

(5) Belüftung von Schlafräumen

Schlafräume (auch Kinderzimmer) an Fassaden, die in den Mischgebieten Beurteilungspegeln des Verkehrslärms von mehr als 54 dB(A) und in den Gewerbegebieten von mehr als 59 dB(A) ermittelt nach der Methodik der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) nachts ausgesetzt sind und die nicht über Fenster auf einer lärmabgewandten Gebäudeseite mit Beurteilungspegeln unter diesem Schwellenwert verfügen, sind bautechnisch so auszustatten, dass sowohl die Schalldämmanforderungen gemäß der textlichen Festsetzung in Abschnitt „Schalldämmung der Außenbauteile“ erfüllt werden als auch ein Mindestluftwechsel erreicht wird.

Alternativ können für diese Schlafräume geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z. B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten, besondere Fenster-

konstruktionen) getroffen werden, die sicherstellen, dass ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

Die Beurteilungspegel in der Nacht für Schlafräume können den Anlagen 7.1 bis 7.3 der schalltechnischen Untersuchung (IB Fichtner, 25.01.2022) entnommen werden.

Auf die schallgedämmte Belüftung kann verzichtet werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass der Beurteilungspegel des Verkehrslärms am Schlafräum in der Nacht in den Mischgebieten 54 dB(A) und in den Gewerbegebieten 59 dB(A) nicht überschreitet.

(6) Außenwohnbereiche

Wenn eine Wohnung ausschließlich über Außenwohnbereiche mit einem Beurteilungspegel des Verkehrslärms am Tag von mehr als 69 dB(A) nach den Anlagen 8.1 bis 8.3 der schalltechnischen Untersuchung (IB Fichtner, 25.01.2022) verfügt, ist dieser durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. verglaste Vorbauten vor dem einwirkenden Lärm zu schützen. Durch die Schutzmaßnahmen ist sicherzustellen, dass im Außenwohnbereich ein Beurteilungspegel des Verkehrslärms am Tag von 69 dB(A) oder weniger erreicht wird.

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass an den Außenwohnbereichen der Beurteilungspegel des Verkehrslärms von maximal 69 dB(A) vorliegt, kann auf den oben genannten baulichen Schallschutz verzichtet werden.

10. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

- (1) Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Standorte der Pflanzgebote für Bäume und Sträucher dürfen in ihrer Lage um bis zu 15 m variieren.
- (2) In den Gebieten MI 1 und GEe ist je angefangene 500 m² Baugrundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, heimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.
- (3) An den im Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (Lebensmittelmarkt) festgesetzten Baumstandorten sind heimische Baumarten zu pflanzen (Hochstämme mit Stammumfang von mind. 16-18 cm).

- (4) Baumpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang oder bei Verlust durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.
- (5) Auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen für Anpflanzungen im Bereich des Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel (Lebensmittelmarkt) sind Kleinsträucher oder Bodendecker zu pflanzen (keine Nadelgehölze).
- (6) Für die Pflanzgebote dürfen nur heimische Gehölze gebietseigener Herkunft verwendet werden. Maßgebend für die Abstände ist das "Nachbarrecht für Baden-Württemberg".

HINWEISE

1. Artenschutz bei Baumaßnahmen

Es wird auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des seit 01.03.2010 geltenden Bundesnaturschutzgesetzes hingewiesen. Insbesondere zu beachten sind die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG. Bei Baumaßnahmen sind rechtzeitig durch fachkundige Personen mögliche Vorkommen zu untersuchen und die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen durchzuführen. Dies gilt für Jedermann, also auch für Privatpersonen.

2. Beseitigung von Gehölzstrukturen

Zur Vermeidung von Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind die Baufeldräumung sowie erforderliche Gehölzrodungen außerhalb der Vogelbrutzeit und außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen vorzunehmen, d.h. zwischen Anfang Oktober und Anfang März.

3. Altlasten

Im Bereich des Planungsgebietes befindet sich altlastenverdächtige Flächen:

- Altstandort „ARAL Tankstelle“, Flst.-Nr. 482/1 und 483/1, Gemarkung Schutterwald, Obj.-Nr. 04291
- Altstandort „Farbenfabrik Burda“, Flst.-Nr. 6362, Gemarkung Schutterwald, Obj.-Nr. 01052
- Altstandort „Baggerbetrieb Heuberger“, Flst.-Nr. 477 und 479/1, Gemarkung Schutterwald, Obj.-Nr. 02580
- Altablagerung „Weierfeld“, Flst.-Nr. 479/5 und 6368, Gemarkung Schutterwald, Obj.-Nr. 00668

Bei Einzelbaumaßnahmen im Bereich der Altstandorten „ARAL Tankstelle“ und „Farbenfabrik Burda“ kann für die Erdarbeiten eine gutachterliche Baubegleitung erforderlich werden.

Aus fachtechnischer Sicht wurden die Flächen „Baggerbetrieb Heuberger“ und „Weierfeld“ im Zuge der Altlastenbearbeitung in "Belassen zur Wiedervorlage" eingestuft. Dies bedeutet, dass vorbehaltlich der derzeitigen Nutzung des Grundstücks kein weiterer Handlungs-/Erkundungsbedarf besteht, jedoch bei Änderung von bewertungsrelevanten Sachverhalten (z. B. Neubebauung, Erdarbeiten usw.) in Abstimmung mit

dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Offenburg über das weitere Vorgehen zu entscheiden ist.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten im Bereich der Altstandorte mit erhöhten Entsorgungskosten bezüglich des anfallenden Aushubmaterials zu rechnen ist, da hier das Aushubmaterial zu separieren und ordnungsgemäß zu entsorgen ist. Entsprechende Auflagen und Bedingungen werden in den jeweiligen Einzelbaugenehmigungsverfahren formuliert

4. Grundwasser

Der Grundwasserstand im Plangebiet liegt zeitweise höher als zwei Meter unter Geländeniveau. Um Schäden an unterirdischen Tankanlagen zu vermeiden, ist für diese Anlagen der statische Nachweis der Auftriebssicherheit zu erbringen. Die Höhenlage der Grundwasserstände liegt bei:

- 147,50 MüNN für den mittleren Grundwasserstand,
- 149,00 MüNN für den höchsten Grundwasserstand.

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.

5. Gewässerrandstreifen

Beim Entwässerungsgraben handelt es sich um ein Gewässer II. Ordnung. Auf die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb eines Gewässerrandstreifens gem. § 29 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg (WG) wird hingewiesen (z.B. Verbot der Errichtung baulicher Anlagen innerhalb von 5,0 m ab Böschungsoberkante).

6. Metalloberflächen

Die Versickerung von Niederschlagswasser von natürlich oxidierenden (bewitterten), unbeschichteten kupfer- und zinkgedeckten Dächern über Flächen oder Versickerungsmulden bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

7. Während der Bauzeit

Während der Bauzeit ist folgendes zu beachten:

- Einsatz lärmgedämmter Baumaschinen und Fahrzeuge

- Vermeidung von Staubentwicklung, z. B. durch Befeuchten offener Bodenbereiche bei Bedarf
- Einsatz von Baumaschinen und Baufahrzeugen mit hohen Anforderungen an den Schadstoff-ausstoß und Vermeidung von Ölverlusten.
- DIN 18915: Schutz des Oberbodens während der Bauphase durch getrenntes Abschieben und Lagern in einer begrünten, nicht befahrenen Miete bis zum Wiedereinbau.
- Baustellennebenflächen nur innerhalb des künftigen Geltungsbereiches, aber außerhalb von zukünftigen Grün-/Ausgleichsflächen, ggf. Rekultivierung von Bodenverdichtungen.

8. Bauzeitenbeschränkung

Erforderliche Gehölzrodungen sind außerhalb der Brutzeit zwischen Anfang Oktober und Anfang März.

9. Schottergärten und Begrünung baulicher Anlagen

Gemäß § 9 Abs. 1 LBO müssen die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Schottergärten sind somit unzulässig.

Ist eine Begrünung oder Bepflanzung der Grundstücke nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich, so sind die baulichen Anlagen zu begrünen, soweit ihre Beschaffenheit, Konstruktion und Gestaltung es zulassen und die Maßnahme wirtschaftlich zumutbar ist.

10. Umgang mit Regenwasser

Zur Eingriffsminderung wird empfohlen, das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser z.B. in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen (Grünflächenbewässerung, Toilettenspülung etc.).

11. Stellplatzverpflichtung

Es wird auf die Stellplatz-Satzung der Gemeinde Schutterwald hingewiesen. Sie ist über den Internetauftritt der Gemeinde sowie im Rathaus einsehbar.

1. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 74 LBO Landesbauordnung Baden-Württemberg

1.1 Äußere Gestalt baulicher Anlagen

§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO

1.1.1 Dachgestaltung

- (1) Die Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude ist im zeichnerischen Teil in den jeweiligen Nutzungsschablonen dargestellt.
- (2) Satteldächer müssen den gleichen Neigungswinkel beidseitig des Firstes aufweisen. Gegeneinander versetzte Pultdächer mit einem Höhenversatz von maximal 1,00 m sind ebenfalls zulässig.
- (3) Bei Doppelhäusern beträgt die Dachneigung 45°. Eine Ausnahme davon ist innerhalb im zeichnerischen Teil festgesetzten Grenzwerte über eine Baulast zu sichern.

~~(4) Zur Dacheindeckung sind folgende Materialien zulässig:~~

~~▪ Tonziegel~~

~~▪ Betondachsteine~~

~~▪ Pappen~~

~~▪ Folien~~

~~▪ Wellplatten~~

- (5) Helles, glänzendes Material darf zur Dacheindeckung nicht verwendet werden. Ausgenommen hiervon sind der Sonnenenergienutzung dienende Materialien.

1.2 Werbeanlagen

§ 74 Abs.1 Nr. 2 LBO

- (1) Werbeanlagen im Misch- und Dorfgebiet sind nur an der Stätte der Leistung zulässig sowie an den durch die Gemeinde vorgesehenen gemeinsamen Werbeanlagen.

1.3 Grundstücksgestaltung

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

1.3.1 Umgang mit Niederschlagswasser

§ 74 Abs.1 Nr. 2 LBO

- (1) Bei Neuversiegelungen ist das Niederschlagswasser aller Dächer und unbelasteter befestigter Flächen (Nebenflächen) auf dem Grundstück zu versickern, sofern dies aufgrund der Bodenbeschaffenheit technisch möglich ist.
- (2) Abfließendes Niederschlagswasser von belasteten Flächen muss vor Einleitung in die Kanalisation behandelt werden.
- (3) Häusliche Abwässer und Produktionsabwässer sind der Schmutzwasserkanalisation zuzuführen.

1.4 Versorgungsleitungen

§ 74 Abs.1 Nr. 5 LBO

- (1) Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.
- (2) Für die Unterbringung der Kabel in der Straße wird DIN 1998 zugrunde gelegt. Bei Anpflanzungen von Bäumen in den Grundstücken entlang der Straße ist ein seitlicher Mindestabstand von 2,50 m zum Erdkabel einzuhalten. Ist dies nicht möglich, sind zum Kabel hin geschlossene Pflanzringe oder Trennwände bis in ca. 1,00 m Tiefe anzubringen.

Gemeinde Schutterwald, den **tt.mm.20jj**

DER BÜRGERMEISTER

SIEGEL

.....
(Martin Holschuh, Bürgermeister)