

Satzung der Gemeinde Schutterwald über

die planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften zur 5. Änderung des Bebauungsplans „Freizeitzentrum Schutterwald“

Der Gemeinderat der Gemeinde Schutterwald hat am 11.05.2005 in öffentlicher Sitzung die 5. Änderung des Bebauungsplans „Freizeitzentrum Schutterwald“ mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften zur Bebauungsplanänderung unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 895)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 895)

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für

- a) die planungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB
- b) die örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO

ergibt sich aus dem gemeinsamen zeichnerischen Teil der 5. Änderung des Bebauungsplans „Freizeitzentrum Schutterwald“. Sie gelten für den gesamten Geltungsbereich.

§ 2 Bestandteile

1. Die planungsrechtlichen Festsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplans bestehen aus:
 - a) Gemeinsamer zeichnerischer Teil zur Bebauungsplanänderung, Maßstab 1:1.000, in der Fassung vom 17.01.2005
 - b) Schriftliche Festsetzungen bauplanungsrechtlicher Teil, in der Fassung vom 17.01.2005

2. Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:
 - a) Gemeinsamer zeichnerischer Teil zur Bebauungsplanänderung
 - b) Schriftliche Bestimmungen bauordnungsrechtlicher Teil

3. Beigefügt sind:
 - a) Gemeinsame Begründung zur Bebauungsplanänderung, in der Fassung vom 17.01.2005
 - b) Übersichtskarte, Maßstab 1:25.000, in der Fassung vom 17.01.2005

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften der Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße bis 50.000 € geahndet werden.

§ 4 In-Kraft-Treten

Die 5. Änderung des Bebauungsplans mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften zur Bebauungsplanänderung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Schutterwald, den 20. Mai 2005



Jürgen Oßwald, Bürgermeister

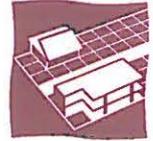
Vermerk über die Rechtskraft der 5. Änderung des Bebauungsplans

Die 5. Änderung des Bebauungsplans „Freizeitzentrum Schutterwald“ mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften zur Bebauungsplanänderung ist durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 20. Mai 2005 in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Schutterwald, den 20. Mai 2005



Jürgen Oßwald, Bürgermeister



GEMEINDE SCHUTTERWALD

Ortenaukreis

Gemeinsame Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplans "Freizeitzentrum Schutterwald"

I. Erfordernis bzw. Ziele und Zweck der Planänderung

Am 18.12.2002 hat der Gemeinderat der Gemeinde Schutterwald bereits einen Beschluss zur 5. Änderung des Bebauungsplans „Freizeitzentrum Schutterwald“ gefasst. Gegenstand des damaligen Beschlusses war die Klärung der Zulässigkeit von Pferdeställen im Planabschnitt 20-24 / Fohlenweide (Flurstücke Nr. 6458 – 6468). An Stelle der bisherigen Festsetzungen „Standortbereich Pferdeunterstände“ sollte ein „Standortbereich Pferdeställe“ zugelassen werden. Um eine einheitliche Regelung für alle und eine Gleichstellung gegenüber den Festsetzungen im angrenzenden, östlich gelegenen Gebiet zu erreichen, war eine Bebauungsplanänderung die unerlässliche Basis zur Klärung künftiger Auseinandersetzungen. Zumal hier bereits mehr oder weniger illegale Pferdeställe entstanden waren. Diese hätten auf diesem Weg sanktioniert werden und laufenden Vorhaben die Voraussetzungen zur Erteilung einer Baugenehmigung schaffen können. Dabei sollte jedoch die maximale Größe der Ställe unverändert bleiben. In Anlehnung an die Umgebung war eine bebaubare Tiefe von 20 m vorgesehen. Das derzeitige Baufenster sieht eine Tiefe von 15 m vor. Die textlichen Festsetzungen waren davon unberührt. Das Änderungsverfahren wurde damals jedoch nicht weitergeführt, weil man weitere Änderungen abwarten wollte. Diese sollten dann im Gesamten in einem Änderungsverfahren behandelt werden.

Zwischenzeitlich liegen der Gemeinde Schutterwald zwei weitere geplante Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Freizeitzentrum Schutterwald“ vor.

Zum einen beabsichtigt der Grundstückseigentümer an der Bahnhofstraße, auf dem Flurstück Nr. 6488, ein freistehendes Einzelgebäude zu errichten. Dieses ist mit 2 Vollgeschossen und einer relativ flacher Dachneigung geplant. Der derzeitige rechtskräftige Bebauungsplan lässt dies allerdings nicht zu, weil hier die Zahl der Vollgeschosse auf I+DG und die Dachneigung auf 38-45° festgesetzt ist. Zudem ist ein 1-geschossiges Nebengebäude mit Flachdach geplant, das ebenfalls zugelassen werden soll.

Das andere Bauvorhaben befindet sich an der Seestraße, nordöstlich der Tennishalle, die zwischenzeitlich auch als Kinder-Event-Veranstaltungsort fungiert. Die Fläche der 4 bestehenden Außen-Tennisplätze neben der Halle (Flurstück Nr. 6478) soll einer baulichen Nutzung für Sport und Erholung zugeführt werden. Der Bedarf an Tennis-Außenspielmöglichkeiten ist rückläufig. Zudem liegen diese Plätze witterungsbedingt oft brach.

Beide Bauvorhaben widersprechen den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Freizeitzentrum Schutterwald“. Eine Befreiung von diesen Festsetzungen wird vom Baurechtsamt nicht mitgetragen.

Die Gemeinde Schutterwald möchte zudem die Möglichkeit dieses Änderungsverfahrens auch dazu nutzen, ihre generelle Zielsetzung hinsichtlich der Nutzungseinschränkung in Misch- und Sondergebieten auch im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans festzulegen. Diese sieht eine Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten (hierzu zählen u. a. auch Glücksspiel, bordellartige Betriebe, Swingerclub, Saunaclub, Table dance oder Strip-tease) vor.

Dadurch besteht das Erfordernis zur 5. Änderung des Bebauungsplans zum einen in 3 Teilbereichen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Pferdeställe und zur Realisierung beider Bauvorhaben zu schaffen. Zum anderen werden die Bauplanungsrechtlichen Festsetzungen hinsichtlich Art der baulichen Nutzung in Misch- und Sondergebieten ergänzt.

II. Inhalt der Planänderung

II.1 Teilbereich 1

Flurstücke Nr. 6458 – 6468 an der Fohlenweide:

- Änderung des „Standortbereichs Pferdeunterstände“ in einen „Standortbereich Pferdeställe“
- Verschieben der überbaubaren Grundstücksfläche um ca. 1 m nach Norden zur Straße „Fohlenweide“
- Erweiterung der Baufenstertiefe von 15 m auf 20 m

II.2 Teilbereich 2

Flurstück Nr. 6488 an der Bahnhofstraße:

- Die Zahl der Vollgeschosse wird von II (I+DG) auf II Vollgeschosse erhöht.
- Die Dachneigung wird von 38-45° auf 30-45° aufgeweitet.
- Als Ausnahme wird geregelt, dass die Dachneigung von Nebengebäuden 0-45° betragen kann, wenn das Nebengebäude nur 1 Vollgeschoss aufweist und eine Grundfläche von 265 m² nicht überschritten wird.

Flurstücke Nr. 6490/4, 6490/5 und 6489 an der Bahnhofstraße:

Die Änderung der Zahl der Vollgeschosse sowie der Dachneigung wird auch auf das nördlich weiterführende Baufenster übertragen. Es handelt sich hierbei um die Flurstücke Nr. 6490/4, 6490/5 und 6489. Die Ausnahme hinsichtlich der Dachneigung bei Nebengebäuden gilt jedoch nur für das Flurstück Nr. 6488.

II.3 Teilbereich 3

Flurstück Nr. 6478 – Bereich Tennisplätze an der Seestraße:

- Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Tennisanlage“ wird in das Sondergebiet 11 mit der Zweckbestimmung „Sport und Erholung“ umgewandelt. Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen.
- Im zeichnerischen Teil wird eine zusammenhängende überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen.
- Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal II (I+DG) festgesetzt. Dies bedeutet, dass das 2. Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss.
- Um die Höhe der baulichen Anlagen regeln zu können, wird eine maximale Firsthöhe (maximal 10 m) bezogen auf die Achse der zugehörigen Erschließungsstraße festgesetzt.
- Die Grundflächenzahl darf maximal 0,4, die Geschossflächenzahl maximal 0,6 betragen.
- Die Bauweise wird als offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO definiert.
- Die Hauptgebäude sind mit Satteldächern oder gegeneinander versetzten Pultdächern mit einer Dachneigung von 5 - 30° zu versehen. Es wird empfohlen, Hauptgebäude mit flach geneigten Dächern zu begrünen.
- Flachdachgaragen und Garagen mit flach geneigtem Dach müsse begrünt werden, sofern sie nicht als Terrasse genutzt werden.

- Tote Einfriedigungen müssen mindestens zu 50 % begrünt werden.
- Empfehlung: Errichtung von Regenwasserspeichern

Für den Teilbereich 3 musste eine neue „Art“ des Sondergebiets definiert werden, die in den rechtskräftigen Schriftlichen Festsetzungen nicht beinhaltet war. Deshalb ist es notwendig geworden, für den Teilbereich 3, und nur für diesen, neue Schriftliche Festsetzungen auf den neuen Rechtsgrundlagen zu erarbeiten. Die wesentlichen Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Stand sind oben aufgeführt. Alle übrigen Festsetzungen wurden in Anlehnung an die derzeitigen Festsetzungen übernommen.

Mit den Festsetzungen der Grund- und Geschossflächenzahl, der maximalen Zahl der Vollgeschosse und der maximalen Firsthöhe wird gewährleistet, dass sich die im Teilbereich 3 vorgesehene Neubebauung städtebaulich einfügt und eine Abstufung vom Sondergebiet 4 im Westen über die Neubebauung zu den öffentlichen Grünflächen im Osten hin erfolgt.

II.4 Art der baulichen Nutzung in Misch- und Sondergebieten

Die Bauplanungsrechtlichen Festsetzungen für den gesamten Geltungsbereich, ausgenommen Teilbereich 3 dieser 5. Änderung, in der Fassung vom 12.06.1996/04.04.2001 werden ergänzt. Unter der Ziffer 1.2 wird neu hinzugefügt, dass in Mischgebieten Vergnügungsstätten (hierzu zählen u. a. auch Glücksspiel, bordellartige Betriebe, Swingerclub, Saunaclub, Table dance oder Striptease) nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig sind. Dieser Ausschluss soll auch in den Sondergebieten gelten. Deshalb wird Ziffer 1.4.13 entsprechend ergänzt.

III. Grünplanung / Versiegelung

Durch die Bebauungsplanänderung in 3 Teilbereichen bzw. der Einschränkung der Art der baulichen Nutzung der wird kein wesentlicher zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft hervorgerufen.

Im Teilbereich 1 befinden sich bereits Pferdeställe, die die derzeitigen Festsetzungen überschreiten. Sie werden durch diese Änderung lediglich sanktioniert.

Im Teilbereich 2 bezieht sich die Änderung auf die Zahl der Vollgeschosse und die Dachneigung. Die Grundflächenzahl bleibt unverändert, so dass keine zusätzliche Überbauung ermöglicht wird.

Im Teilbereich 3 befinden sich 4 außenliegende Tennisplätze, die nun einer baulichen Nutzung zugeführt werden sollen. Hier sind bereits durch die bestehende Nutzung Großteile der Fläche versiegelt. Mit der ausgewiesenen

Grundflächenzahl von 0,4 entsteht eine Verbesserung gegenüber dem jetzigen Zustand.

IV. Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung – Teilbereich 3

Das Gebiet ist bereits im Trennsystem erschlossen.

Im Teilbereich 3 ist mit der Änderung des Bebauungsplans eine Reduzierung des Versiegelungsgrads verbunden. Durch die nun festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 entsteht gegenüber den versiegelten Tennisplätzen eine Verbesserung. Eine Abflussverschärfung tritt daher durch die geplante Bebauung, im Verhältnis zur bisherigen Nutzung, nicht ein.

Es wird dennoch empfohlen, Regenwasserspeicher zu errichten, um das Oberflächenwasser rückhalten und gedrosselt ableiten zu können.

V. Bebauungsvorschriften

Die aufgeführten Inhalte der Planänderung beziehen sich ausschließlich auf die drei im zeichnerischen Teil dargestellten Änderungsbereiche (vgl. auch Ziffer V. Räumlicher Geltungsbereich).

Lediglich die Art der baulichen Nutzung in Misch- und Sondergebieten wird ergänzt. Alle übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans bleiben von der Änderung unberührt und sind nicht Gegenstand dieses Änderungsverfahrens.

VI. Vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan wird in seiner 8. Fortschreibung parallel zu dieser Bebauungsplanänderung an die dort festgesetzten Ausweisungen angepasst.

Somit kann die 5. Änderung des Bebauungsplans als aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt angesehen werden.

VII. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans umfasst 3 Teilbereiche.

Teilbereich 1:

Flurstücke Nr. 6458 – 6468 an der Fohlenweide:

Teilbereich 2:

Flurstücke Nr. 6488, 6489, 6490/4 und 6490/5 an der Bahnhofstraße

Teilbereich 3:

Flurstück Nr. 6478 – Bereich Tennisplätze an der Seestraße

Die drei Teilbereiche sind im zeichnerischen Teil dargestellt.

Zudem werden die rechtskräftigen Bauplanungsrechtlichen Festsetzungen für den gesamten Geltungsbereich, ausgenommen Teilbereich 3 dieser 5. Änderung, in der Fassung vom 12.06.1996/04.04.2001 ergänzt.

VIII. Auswirkungen der Planänderung

Die Änderung des Bebauungsplans macht keine zusätzlichen öffentlichen Aufwendungen hinsichtlich Infrastruktur, Erschließung oder Ver- und Entsorgung erforderlich.

Offenburg /

Ausgefertigt: 20. Mai 2005
Schutterwald, den

GmbH
weissenrieder
Ingenieurbüro für Bauwesen
und Stadtplanung
Im Seewinkel 14
77652 Offenburg

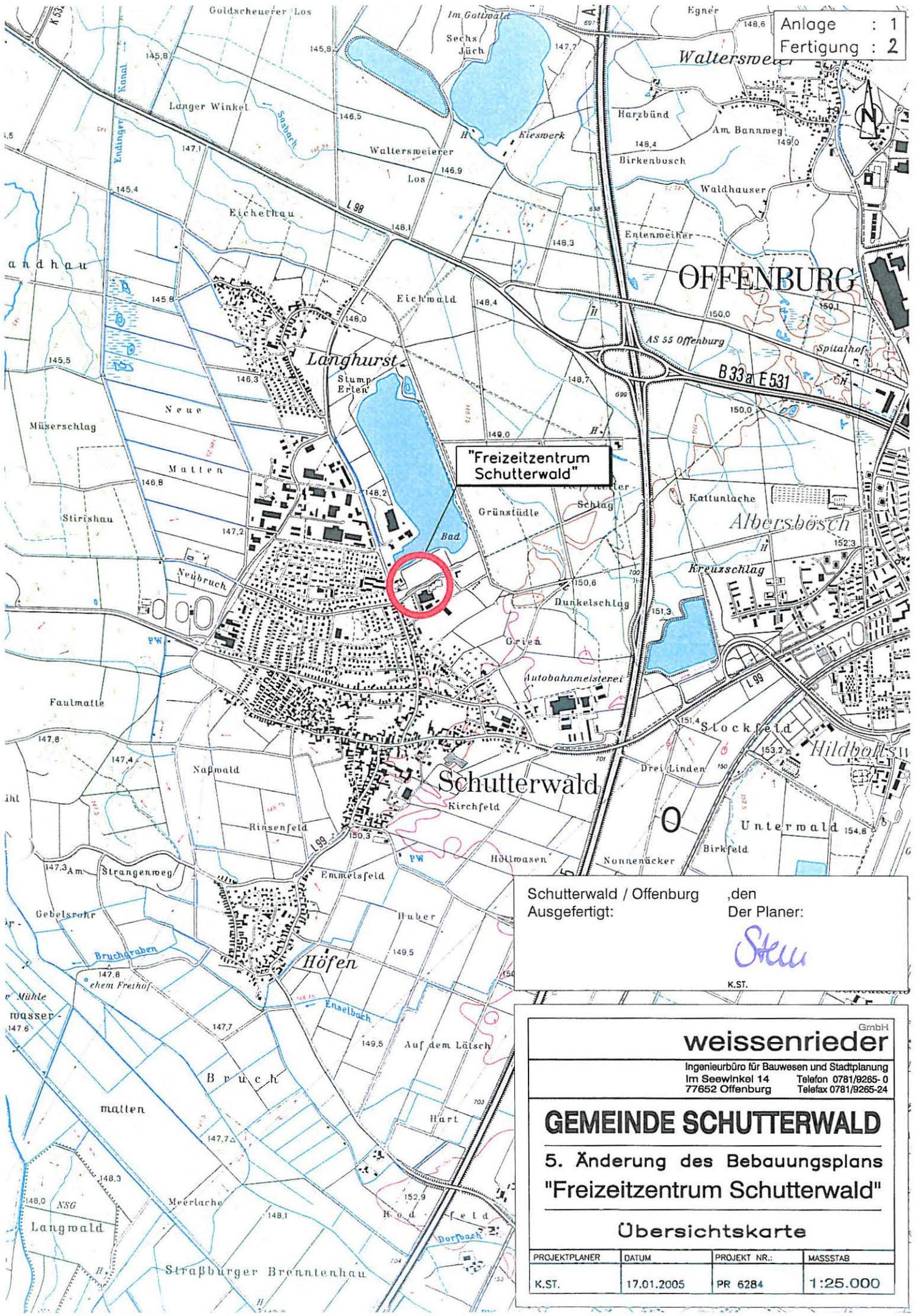


Stern

.....
Kerstin Stern, Dipl. Ing.
Freie Stadtplanerin VDA



[Signature]
.....
Jürgen Oßwald
Bürgermeister



Anlage : 1
Fertigung : 2

"Freizeitzentrum
Schutterwald"

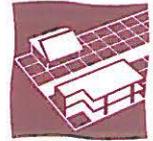
Schutterwald / Offenburg, den
Ausgefertigt: Der Planer:
Steu
K.ST.

weissenrieder GmbH
Ingenieurbüro für Bauwesen und Stadtplanung
Im Seewinkel 14 Telefon 0781/9265-0
77652 Offenburg Telefax 0781/9265-24

GEMEINDE SCHUTTERWALD
5. Änderung des Bebauungsplans
"Freizeitzentrum Schutterwald"

Übersichtskarte

PROJEKTPLANER	DATUM	PROJEKT NR.:	MASSSTAB
K.ST.	17.01.2005	PR 6284	1:25.000



GEMEINDE SCHUTTERWALD Ortenaukreis

Planungsrechtliche Festsetzungen zur 5. Änderung des Bebauungsplans "Freizeit- zentrum Schutterwald" für den gesamten Geltungsbereich, ausgenommen Teilbereich 3

Aufgrund dieser 5. Änderung werden die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen für den gesamten Geltungsbereich, ausgenommen Teilbereich 3 dieser 5. Änderung, in der Fassung vom 12.06.1996/04.04.2001 wie folgt ergänzt:

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

1.2 Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

Anlagen nach § 6 Abs. 3 BauNVO, das sind Vergnügungsstätten (hierzu zählen u. a. auch Glücksspiel, bordellartige Betriebe, Swingerclub, Saunaclub, Table dance oder Striptease), sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO in vollem Umfang nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig.

1.4 Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

1.4.13 In sämtlichen Sondergebieten ist untersagt:

- Aufenthaltsräume zu dauerndem Aufenthalt von Menschen anzulegen,

- Wohnwagen -auch nur zeitweise- abzustellen. Die Sondergebiete 5 und 10 sind von diesem Verbot ausgenommen.
- Vergnügungsstätten (hierzu zählen u. a. auch Glücksspiel, bordellartige Betriebe, Swingerclub, Saunaclub, Table dance oder Strip-tease) einzurichten und zu betreiben.

Offenburg /

Ausgefertigt: 20. Mai 2005
Schutterwald, den

GmbH
weissenrieder
Ingenieurbüro für Bauwesen
und Stadtplanung
Im Seewinkel 14
77652 Offenburg

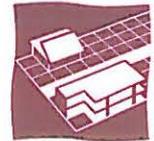


Stern

.....
Kerstin Stern, Dipl. Ing.
Freie Stadtplanerin VDA



Jürgen Oßwald
.....
Jürgen Oßwald
Bürgermeister



GEMEINDE SCHUTTERWALD Ortenaukreis

Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften zur 5. Änderung des Bebauungsplans "Freizeitzentrum Schutterwald" für den Teilbereich 3

I. Rechtsgrundlagen

- I.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)
- I.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitions- erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- I.3 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- I.4 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 895)
- I.5 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 895)

II. Bauplanungsrechtlicher Teil

II.1 Bauliche Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

II.1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO)

a) Sondergebiet 11 (SO 11) (§ 11 BauNVO)

Im Sondergebiet 11 wird die Nutzung für Sport und Erholung festgesetzt.

Wohnungen sind in diesem Bereich ausgeschlossen. Auch eine spätere Umwandlung eines Betriebs in Wohnung/en ist nicht zulässig.

Das Einrichten und Betreiben von Vergnügungsstätten (hierzu zählen u. a. auch Glücksspiel, bordellartige Betriebe, Swingerclub, Saunaclub, Table dance oder Striptease), ist nicht zulässig.

II.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 a BauNVO)

a) Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl ist durch Eintrag in die Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil als Höchstmaß auf 0,4 festgelegt.

b) Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl ist durch Eintrag in die Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil als Höchstmaß auf 0,6 festgelegt.

c) Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse ist durch Eintrag in die Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil als Höchstmaß auf 2 Vollgeschosse (I+DG) festgelegt.

II (I+DG): 2 Vollgeschosse, davon muss das 2. Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen.

II.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB + § 18 BauNVO)

Die Höhenlage der baulichen Anlagen ist durch die Festsetzung der maximalen Firsthöhe begrenzt.

Die Firsthöhe wird straßenseitig Mitte des Gebäudes von Oberkante Straßenachse (Endausbau) bis zur Höhenlage der obersten Dachbegrenzungskante gemessen.

Dieses Maß ist durch Eintrag in die Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil auf maximal 10,00 m festgesetzt.

II.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)

Es ist eine offene Bebauung gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

II.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Ausweisung von Baugrenzen im zeichnerischen Teil definiert.

II.5 Flächen für Nebenanlagen / Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO, sowie Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

II.6 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung / Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Empfehlung:

Auf jedem Grundstück sollte ein Regenwasserspeicher (zur Brauchwassernutzung und Rückhaltung mit Drosselung) mit einer Mindestgröße von 5 m³ errichtet werden. Die Zisternen sollten gedrosselt mit maximal 0,7 l/s in den Regenwasserkanal abgeleitet werden.

III. Bauordnungsrechtlicher Teil

III.1 Dachgestaltung von Hauptgebäuden

III.1.1 Zugelassen sind Satteldächer mit gleichem Neigungswinkel beidseitig des Firsts sowie gegeneinander versetzte Pultdächer.

III.1.2 Die zulässige Dachneigung ist auf 5 – 30° festgesetzt.

III.1.3 Dachdeckungen sind in erdfarbenen Tönen herzustellen.
Ausnahme: Solar-, Fotovoltaikanlagen

Empfehlung:

Hauptgebäude mit flach geneigten Dächern (bis 10° Neigung) sollten begrünt werden.

III.2 Dachgestaltung von Garagen

Flachdachgaragen und Garagen mit flach geneigten Dächern (0° bis 10° Neigung), die neu errichtet werden, sind zu begrünen, sofern sie nicht als Terrasse genutzt werden.

III.3 Einfriedigungen

Bei Errichtung von toten Einfriedigungen sind mindestens 50 % der grundstücksabgewandten Fläche im Zusammenhang oder als Einzelmaßnahme mit kletternden, schlingenden oder rankenden Pflanzen zu begrünen.

III.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind zulässig:

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

IV. Nachrichtlich übernommene Hinweise

IV.1 Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, Merkblatt „Bebauungsplan“ – Stand: Mai 2000, Zwischenbilanz vom 14. Mai 2001

IV.1.1 Grundwasser

Die Höhenlage des mittleren Grundwasserstands im Plangebiet liegt bei 146,50 m + NN. Der höchste, bisher beobachtete Grundwasserstand liegt bei 148,00 m + NN.

Bei allen baulichen Maßnahmen, insbesondere auch unterirdischen Tankanlagen (Nachweis der Auftriebssicherheit!), ist der Grundwasserstand im Planungsgebiet, der zeitweise höher als 2,00 m unter dem Geländeniveau liegt, zu beachten.

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser (d. h. Fundament tiefer als der höchste gemessene Grundwasserstand) grundsätzlich abzulehnen, um negative Einflüsse auf das Grundwasser zu vermeiden.

Die Höhenlage der Unterkante Kellerfußboden ist deshalb so zu wählen, dass diese über den höchsten bekannten Grundwasserständen liegt. Bei sehr hohen Grundwasserständen muss gegebenenfalls auf die Ausbildung von Kellergeschossen verzichtet bzw. das Gelände entsprechend mit hierzu zulässigem Material aufgefüllt werden.

Die Fundamentoberkanten sind auch in Ausnahmefällen grundsätzlich über dem mittleren Grundwasserstand anzuordnen. Ist auch das Eintauchen in den mittleren Grundwasserstand unvermeidbar, so sind zusätzliche Baumaßnahmen – wie z. B. der Einbau von Kiespackungen oder eine wasserdichte Kellerausführung (Wanne) mit Auftriebssicherung – erforderlich.

In jedem Fall bedarf eine Baumaßnahme, die in den mittleren Grundwasserstand eingreift, bzw. darunter zu liegen kommt, der wasserrechtlichen Erlaubnis, da sie nach § 3 Abs. 2 Nr. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine Benutzung des Grundwassers darstellt.

IV.1.2 Wassergefährdende Stoffe

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen dürfen nicht betrieben werden, wenn die Grundsatzanforderungen nach § 3 Anlagenverordnung (VAwS) nicht eingehalten werden. Die Grundsatzanforderungen stellen sich im wesentlichen wie folgt dar:

- Die Anlagen müssen so beschaffen sein und betrieben werden, dass wassergefährdende Stoffe nicht austreten können (d. h. dicht, stand-sicher und hinreichend widerstandsfähig).
- Einwandige unterirdische Anlagen (Tanks/Behälter, Rohrleitungen) sind unzulässig. Ausnahme: Einwandige unterirdische Saugleitungen, in denen die Flüssigkeitssäule bei Undichtheiten abreißt.
- Undichtheiten aller Anlageteile, die mit wassergefährdenden Stoffen in Berührung stehen, müssen schnell und zuverlässig erkennbar sein.
- Austretende wassergefährdende Stoffe müssen schnell und zuverlässig erkannt, zurückgehalten und verwertet oder entsorgt werden.
- Die Anlagen müssen mit einem dichten und beständigen Auffangraum ausgerüstet werden, sofern sie nicht doppelwandig und mit Leckanzeigergerät versehen sind.
- Auffangräume dürfen keinen Ablauf haben.
- Sollten in Bereichen mit hohen Grundwasserständen unterirdische Behälter zur Lagerung wassergefährdender Stoffe (z. B. Heizöltanks) zum Einbau vorgesehen sein, sind diese mit mindestens 1,3-facher Sicherheit gegen Auftrieb der leeren Anlage zu sichern.
- Soweit in Anhängen zur VAwS Anforderungen für bestimmte Anlagen enthalten sind, haben diese Vorrang.

IV.1.3 Abfallbeseitigung

Auffüllungen im Rahmen der Erschließung (Straßen) dürfen nur mit reinem Erdaushub bzw. Kiesmaterial oder aufbereitetem Bauschutt aus zugelassenen Aufbereitungsanlagen vorgenommen werden, der keine wassergefährdenden Stoffe enthält.

Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender Bauschutt und Erdaushub ist möglichst einer Wiederverwertung zuzuführen oder, falls dies nicht möglich ist, auf eine zugelassene Erdaushub- und Bauschuttdeponie zu bringen. Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt ist auf einer zulässigen Hausmülldeponie zu beseitigen. Chemikalienreste sind in zugelassenen Abfallbeseitigungsanlagen zu beseitigen.

IV.1.4 Altlasten

Werden bei Abbruch- oder Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z. B. Hausmüll, Deponiegas, Mineralöl, ...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz oder das Amt für Umweltschutz, zu unterrichten. Die Abbruch- bzw. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind zudem der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

IV.1.5 Bodenschutz

Nach § 4 Abs. 2 BodSchG ist bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Dies bedeutet bei baulichen Flächeninanspruchnahmen insbesondere, dass die Flächenversiegelung bei Anstreben der optimalen baulichen Verdichtung auf das unvermeidbare Maß beschränkt wird.

Um diesem Grundsatz zum Schutz des Bodens ausreichend Rechnung zu tragen, sind bei den geplanten Vorhaben folgende Auflagen zu beachten:

- Das bei den Baumaßnahmen anfallende Bodenmaterial ist getrennt nach humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterboden schonend auszubauen und - soweit eine Wiederverwertung im Rahmen der Baumaßnahme möglich ist (Massenausgleich) - auf dem Baugelände zwischenzulagern und wieder einzubauen.

- Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden hat in max. 2,00 m hohen, die von kultivierfähigem Unterbodenmaterial in max. 5,00 m hohen Mieten zu erfolgen. Die Mieten sind durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen. Bei Lagerungszeiten von mehr als drei Monaten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten (z. B. Lupinen, Luzernen oder Gräsern) zu begrünen. Oberbodenmieten dürfen nicht, Mieten aus kultivierfähigem Unterboden nur mit leichten Kettenfahrzeugen befahren werden.
- Abzufahrende Überschussmengen an humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterbodenmaterial sind möglichst sinnvoll an anderer Stelle wiederzuverwenden. Für eine Zwischenlagerung vor der Wiederverwertung gilt das Obengenannte.
- Bei Geländeauffüllungen innerhalb des Baugebietes, z. B. zum Zwecke des Erdmassenausgleichs, der Geländemodellierung, darf der humose Oberboden (Mutterboden) des Urgeländes nicht überschüttet werden.
Für Geländeauffüllungen ist ausschließlich unbelasteter Unterboden (Aushubmaterial) zu verwenden.
- Bei der Anlage von Böschungen ist zur Erosionsminimierung eine ordnungsgemäße Rekultivierung durch Abdeckung mit humosem Oberboden und anschließender Begrünung vorzunehmen.
- Im Rahmen eines schonenden Umgangs mit dem Boden sind durch den Maschineneinsatz bedingte Bodenverdichtungen während der Bautätigkeit auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren. Damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist, sind durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen bei abgetrocknetem Bodenzustand durch tiefes Aufreißen aufzulockern.
- Zugangswege, PKW-Stellplätze und Garagenvorplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasengittersteine, wassergebundene Decke) zu befestigen.
- Stoffliche Bodenverunreinigungen durch Öle, Bitumenreste, andere Chemikalien, Bauschutt, Betonschlämme, etc. im Verlauf der Baumaßnahmen sind zu vermeiden. Im Baugebiet anfallender Bauschutt und sonstige Abfälle sind ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen. Bauschutt und andere Abfälle dürfen nicht als An- und Auffüllungsmaterial von Geländemulden und Leitungsräben etc. verwendet werden.
- Erfolgte bzw. vorgefundene Bodenbelastungen sind dem Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, zu melden.

Hinweise:

- Garagen sollten zur Minimierung der Flächenversiegelung so nahe wie möglich an die öffentlichen Verkehrswege und möglichst nur im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude geplant werden.
- Die Erdarbeiten sollten zum Schutz vor Bodenverdichtungen grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Bauwege und Baustraßen sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen sollen.

IV.2 Denkmalschutz

Das Regierungspräsidium Freiburg, Referat 25, Archäologische Denkmalpflege, ist gemäß § 20 DSchG unverzüglich zu benachrichtigen, falls bei Erdarbeiten in diesem Gebiet Bodenfunde zutage treten.

Das Regierungspräsidium ist ebenfalls hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sind.

Offenburg /

Ausgefertigt:

20. Mai 2005

Schutterwald, den

GmbH

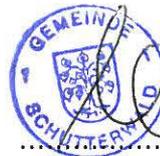
weisenrieder

Ingenieurbüro für Bauwesen
und Stadtplanung
Im Seewinkel 14
77652 Offenburg

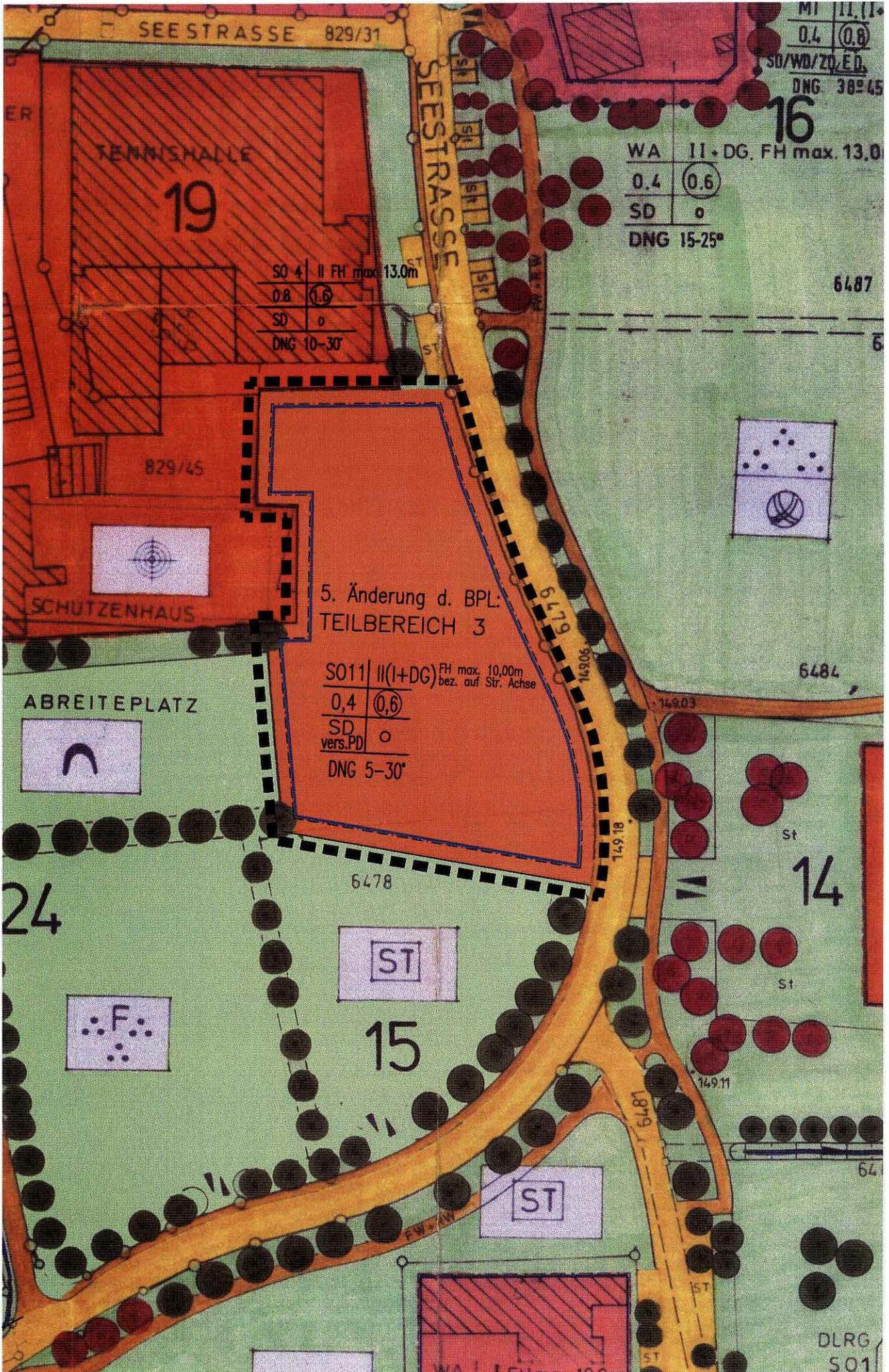


Stern

.....
Kerstin Stern, Dipl. Ing.
Freie Stadtplanerin VDA



.....
Jürgen Oßwald
Bürgermeister



SEESTRASSE 829/31

TENNISHALLE

19

SO 4	II	FH max. 13,0m
0,8	(0,6)	
SD	o	
DNG 10-30'		

829/45

SCHÜTZENHAUS

5. Änderung d. BPL:
TEILBEREICH 3

SO11	II(I+DG)	FH max. 10,00m bez. auf Str. Achse
0,4	(0,6)	
SD	o	
vers. PD		
DNG 5-30'		

ABREITEPLATZ

24

6478

15

ST

ST

1879

6479

14906

14918

14903

14911

6484

14

6479

DLRG
SO1

MI	II (I+DG)
0,4	(0,6)
SD/WD/ZD, E.D.	
DNG 38-45	

16

WA	II-DG, FH max. 13,0
0,4	(0,6)
SD	o
DNG 15-25'	

6487

6