



Gemeinde Schutterwald

7. Teil-Änderung des Bebauungsplans

"Freizeitzentrum Schutterwald"

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

ohne Umweltbericht

Satzung in der Fassung vom 06.08.2024

bestehend aus:

Satzungstext

Übersichtskarte

Planzeichnung

Planungsrechtliche Festsetzungen gem. BauGB

Örtliche Bauvorschriften gem. LBO Baden-Württemberg

Begründung

Artenschutzrechtliche Vorprüfung

Gemeinde Schutterwald

7. Teil-Änderung des Bebauungsplans „Freizeitzentrum Schutterwald“
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht

Stand: 06.08.2024

Satzung (Satzung)

1 / 2

Gemeinde Schutterwald - Satzung

über die 7. Teil-Änderung des Bebauungsplans „Freizeitzentrum Schutterwald“
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht

Nach § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394) m. W. v. 01.01.2024, in der derzeit aktuellen Fassung,

§ 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422) m. W. v. 25.11.2023, in der derzeit aktuellen Fassung,

in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)

hat der Gemeinderat der Gemeinde Schutterwald am 25.09.2024 die 7. Teil-Änderung des Bebauungsplans „Freizeitzentrum Schutterwald“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 7. Teil-Änderung des Bebauungsplans „Freizeitzentrum Schutterwald“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil der 7. Teil-Änderung des Bebauungsplans "Freizeitzentrum Schutterwald" vom 06.08.2024.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus:

1. den planungsrechtlichen Festsetzungen, bestehend aus
 - a. dem zeichnerischen Teil im Maßstab 1:500 mit Abgrenzung des Geltungsbereichs und den zeichnerischen Festsetzungen vom 06.08.2024
 - b. den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans vom 06.08.2024
2. den örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO vom 06.08.2024, bestehend aus
 - a. dem zeichnerischen Teil im Maßstab 1:500 mit Abgrenzung des Geltungsbereichs und den zeichnerischen Festsetzungen vom 06.08.2024
 - b. den textlichen Festsetzungen vom 06.08.2024

Beigefügt sind, ohne Bestandteil der Satzung zu werden:

1. Begründung der 7. Teil-Änderung des Bebauungsplans „Freizeitzentrum Schutterwald“ vom 06.08.2024
2. Übersichtskarte (ohne Maßstab)
3. Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASVP), BHM Bresch Henne Mühlinghaus Planungsgesellschaft mbH, 12.06.2023

Gemeinde Schutterwald

7. Teil-Änderung des Bebauungsplans „Freizeitzentrum Schutterwald“
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht

Stand: 06.08.2024

Satzung (Satzung)

2 / 2

§ 3 Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig im Sinne des § 213 BauGB sowie § 75 LBO handelt, wer den Vorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit ortsüblicher Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Schutterwald, den 01.10.2024



Der Bürgermeister Martin Holschuh

Vermerk über die Rechtskraft der 7. Teil-Änderung des Bebauungsplans „Freizeitzentrum Schutterwald“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht

Die 7. Teil-Änderung des Bebauungsplans „Freizeitzentrum Schutterwald“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften zur 7. Teil-Änderung des Bebauungsplans ist durch ortsübliche Bekanntmachung am _____ in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Schutterwald, den 01.10.2024



Der Bürgermeister Martin Holschuh

Gemeinde Schutterwald

7. Teil-Änderung des Bebauungsplans „Freizeitzentrum Schutterwald“
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht

Übersichtskarte (Satzung)

Stand: 06.08.2024

Übersichtskarte



Übersichtskarte (ohne Maßstab)



Luftbild (ohne Maßstab)



Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO

SO Sondergebiet 3 „Gaststätte und Anglerheim“ § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

GR max. 600 m² Grundfläche GR
 I Zahl der Vollgeschosse
 GH 7.00 Gebäudehöhe als Höchstmaß, Angaben in Meter bezogen auf Bezugshöhe BH
 BH 148.93 Bezugshöhe, Angabe in Normalhöhenull

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO

o offene Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

F + R Fuß- und Radweg

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 und Abs. 6 BauGB

Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Garagen, Carports, Stellplätzen und Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB

Gar Garagen

Car Carports

St Stellplätze

N Nebenanlagen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB

Gebäude Bestand

Leitungsrecht zugunsten der terranets bw GmbH § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB durch GR am 27.09.2023
 Ortsübliche Bekanntmachung im Mitteilungsblatt Nr. 40 am 06.10.2023

Auslegungsbeschluss gemäß § 3 (2) BauGB durch GR am 27.09.2023

Ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 3 (2) BauGB im der Entwurfsauslegung Mitteilungsblatt Nr. 40 am 06.10.2023

Auslegung vom 09.10.2023 bis 10.11.2023

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 06.10.2023

Erneute Auslegung vom 22.04.2024 bis 24.05.2024

Erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 19.04.2024

Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB durch GR am 25.09.2024

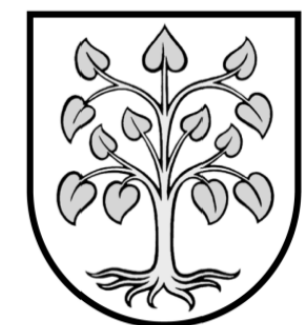
Ausgefertigt:

01.10.2024

Ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB im Mitteilungsblatt Nr. 40 am 04.10.2024

In Kraft getreten am 04.10.2024

Die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes stimmen mit den Beschlüssen des Gemeinderats überein.



Gemeinde Schutterwald

7. Teil-Änderung des Bebauungsplans "Freizeitzentrum Schutterwald"

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht

Verfahrensschritt	Satzung	Fassungsdatum	06.08.2024
Erstellt	KH, DB		
Format	DIN A 2 420 x 594 mm	Maßstab	1:500
Plannr. + Index	EO/01/A	geändert	

Planschmiede
 Hansert + Partner mbB
 Architekten | Stadtplaner
 Kinzigtalstraße 11
 77799 Ortenberg
 Tel (0781) 20 55 43 02
 info@planschmiede-hansert.net
 planschmiede-hansert.net

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundfläche	Geschossflächenzahl
Traufhöhe Firsthöhe	Bauweise
Dachform	Dachneigung

Nachrichtliche Übernahme

30 m Waldabstand
 Baggersee/Fischweiher Schutterwald

Textliche Festsetzungen

Mit Inkrafttreten der zeichnerischen und planungsrechtlichen Festsetzungen sowie der örtlichen Bauvorschriften treten alle bisher im Geltungsbereich gültigen Festsetzungen außer Kraft.

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394) m.W.v. 01.01.2024, in der derzeit aktuellen Fassung

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m. W. v. 07.07.2023, in der derzeit aktuellen Fassung

§ 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11. 2023 (GBl. S. 422) m.W.v. 25.11.2023, in der derzeit aktuellen Fassung

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. S. 229) m.W.v. 01.07.2023, in der derzeit aktuellen Fassung

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert, in der derzeit aktuellen Fassung

Planungsrechtliche Festsetzungen

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Sondergebiet 3 „Gaststätte und Anglerheim“ gem. § 11 Abs. 2 BauNVO

In den Sondergebieten sind alle Gebäude und baulichen Anlagen, die der Zweckbestimmung der Sondergebiete dienen, zulässig.

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die zulässige maximale Grundfläche (GR), die Zahl der Vollgeschosse sowie durch die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

2.1 Grundfläche GR

Die Festsetzung zur zulässigen maximalen Grundfläche ist der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen.

2.2 Zahl der Vollgeschosse

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ist der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)
Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt, die zulässige Gebäudehöhe ist der Nutzungsschablone der Planzeichnung zu entnehmen.
Als Gebäudehöhe (GH) gilt das Maß vom Bezugspunkt bis zum oberen Abschluss des Daches. Der Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung der Gebäude ist als Höhe über NHN in der Planzeichnung festgesetzt.

3.0 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 und 23 BauNVO)

Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind durch Planeintrag festgesetzt. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist die Anlage von Terrassen vollumfänglich zulässig.

- o offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

4.0 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen sind innerhalb der Baugrenzen sowie in den für sie in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen zulässig.

5.0 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.1 Außenbeleuchtung

Die Außenbeleuchtung muss zum Schutz nachtaktiver Tiere im geringstmöglichen Umfang erfolgen. Dabei sind insektenfreundliche Leuchtmittel (LED bzw. Stand der Technik) mit einer warmen Farbtemperatur (max. 3.000 K) zu wählen.

Die Ausrichtung der Leuchtmittel ist auf die zu beleuchtende Fläche nach unten ausstrahlend zu fokussieren. Zudem ist auf insektendichte Gehäuse und eine maximale Gehäuseoberflächentemperatur von 60°C zu achten.

6.0 Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit einer Pflanzbindung belegten Einzelbäume sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei einem Ausfall durch gebietsheimische Baumarten zu ersetzen.

Schutterwald, den 01.10.2024
Martin Holschuh, Bürgermeister



Planschmiede

Hansert + Partner mbb
Architekten | Stadtplaner

Kinzigtalstraße 11
77799 Ortenberg
Tel (0781) 20 55 43 02
info@planschmiede-hansert.net
planschmiede-hansert.net

Örtliche Bauvorschriften

1.0 Dächer und Dachaufbauten (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachform

Die Dachform ist durch Planeintrag festgesetzt. Zulässig sind Satteldächer und Walmdächer. Der Neigungswinkel der Dachflächen muss beidseitig des Firstes gleich sein.

1.2 Dachbegrünung

Garagen, Carports und sonstige bauliche Nebenanlagen mit flachen und flach geneigten Dächern (DN 0-10°) sind extensiv zu begrünen.

1.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, sind zulässig und müssen entsprechend den Vorgaben der Klimaschutzgesetzgebung von Bund und Land ausgeführt werden. Die Anordnung von Aufbauten für Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung entbindet nicht von der vorgeschriebenen Dachbegrünung und darf deren Wasserrückhaltefunktion nicht beeinträchtigen.

Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, sind um das Maß ihrer Höhe ab Oberkante Attika von der Gebäudekante abzurücken. Die Befestigungen der Aufbauten sind so auszuführen, dass sie nicht zur Reduzierung des Volumens des Schichtaufbaus der Dachbegrünung führen. Photovoltaikmodule sind gemäß dem Stand der Technik reflexionsarm auszuführen.

2.0 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke außerhalb der Baubereiche sind - mit Ausnahme von Zufahrten, Zugängen, zulässigen Stellplätzen sowie den zulässigen Nebenanlagen - als unversiegelte Grün-/Gartenfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Auf die Vorgaben des § 9 Abs. 1 LBO und des § 21a NatSchG wird verwiesen.

Einfriedungen

Als Einfriedung sind ausschließlich Hecken/Sträucher sowie durchlässige Zäune (Metallgeflecht oder Holzlattenzäune mit mindestens 10 cm Bodenabstand) mit Heckenhinterpflanzung aus Laubgehölzen oder mit Rankpflanzen begrünt zulässig.

Schutterwald, den 01.10.2024
Martin Holschuh, Bürgermeister



Planschmiede

Hansert + Partner mbb
Architekten | Stadtplaner

Kinzigtalstraße 11
77799 Ortenberg

Tel (0781) 20 55 43 02

info@planschmiede-hansert.net
planschmiede-hansert.net

Hinweise

1.0 **Baufeldfreimachung**

Die Baufeldfreimachung und Rodung darf nur innerhalb der gesetzlich erlaubten Fristen (01. Oktober bis 28. Februar) durchgeführt werden.

2.0 **Geologie**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von quartären Lockergesteinsablagerungen aus Hochflutlehm und Hochflutsand.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Beim Hochflutlehm ist mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3.0 **Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes/Erdaushub**

Auf die Bestimmungen der §§ 1a Abs. 2 des Baugesetzbuchs (BauGB), §§ 10 Nr. 3 und 74 Abs. 3 Nr. 1 der Landesbauordnung (LBO) zur Vermeidung überschüssigen Bodenaushubs sowie insbesondere § 3 Abs. 3 des Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetzes LKreiWiG vom 17. Dezember 2020 wird hingewiesen: Bei der Ausweisung von Baugebieten sind neben den Abfallrechtsbehörden auch die öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange gehalten, darauf hinzuwirken, dass ein Erdmassenausgleich durchgeführt wird. Dies soll insbesondere durch die Festlegung von erhöhten Straßen- und Gebäudeniveaus und Verwertung der durch die Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort erfolgen. In besonderem Maße gilt dies in Gebieten mit erhöhten Belastungen nach § 12 Absatz 10 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung. Für nicht verwendbare Aushubmassen sollen entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten eingeplant werden. Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche im Planungsgebiet ist deshalb auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken.

Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet zur Geländegestaltung zu verwenden bzw. auf den einzelnen Baugrundstücken zu verwerten. Wir bitten um entsprechende Beachtung und Prüfung der Möglichkeiten.

4.0 **Bau- und Kunstdenkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege**

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 – Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

5.0 Erneuerbare Energien

Bei der Errichtung von baulichen Anlagen (Wohn- und Nichtwohngebäude) sind die Vorgaben des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG), der Energie-Einspar-Verordnung (EnEV) sowie des Gesetzes zur erneuerbaren Wärmeenergie in Baden-Württemberg (EwärmeG), jeweils in der gültigen Fassung, zu beachten.

6.0 Altlasten

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer, ...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Umweltschutz; Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

7.0 Beleuchtung

Aufgrund der allgemeinen Lichtverschmutzung und den daraus resultierenden Folgen sind künstliche Beleuchtungen im Außenbereich zu vermeiden (vgl. § 21 NatSchG). Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z.B. Wege, Parkplätze) ist energiesparend, blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und auf das notwendige Maß zu reduzieren. Zulässig sind daher nur voll abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0% Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für die meisten Arten wirkungsarmen Spektrum wie bernsteinfarbenes bis warmes Licht entsprechend den Farbtemperaturen von 1600 bis 2400 bzw. max. 3000 Kelvin. Flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahkende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugel- leuchten, Solarleuchten) mit einem Lichtstrom höher als 50 Lumen sind, unzulässig. Durch Schalter, Zeitschaltuhren, Bewegungsmelder oder „smarte“ Technologie soll die Beleuchtung auf die Nutzungs- zeit begrenzt werden (genauere Ausführungen siehe Schroer et al. 2019 „Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen Anforderungen an eine nachhaltige Außenbeleuchtung“, BFN - Skripten 543).

8.0 Erdgashochdruckleitung - Auflagen und Bedingungen der terranets bw GmbH

Der 8,00 m breite Schutzstreifen der Anlagen der terranets bw GmbH (je 4,00 m beiderseits der Rohrachse) ist von jeglichen Gebäuden und baulichen Anlagen absolut freizuhalten. Maßgeblich für die exakte Lage der Gasfernleitung und der Kabel der terranets bw GmbH vor Ort ist deren Ausweisung oder Freilegung durch die

terranets bw GmbH Betriebsanlage Süd Weier
Dorfstraße 200, 77656 Offenburg
Telefon 0781 9561-0
Telefon 0781 9561-2203 (Herr Arbogast)
Telefax 0781 9561-2209

Jegliche Inanspruchnahme und Nutzungsänderung des Schutzstreifens bedarf der vorherigen schriftlichen Gestattung durch die Hauptverwaltung der terranets bw GmbH in Stuttgart.

Die freie Zugänglichkeit zu den Anlagen muss für Wartungs- und Kontrollzwecke jederzeit gewährleistet

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

Im Schutzstreifenbereich der Anlagen der terranets bw GmbH dürfen keine Geländeabtragungen vorgenommen werden. Geländeauffüllungen bedürfen ebenfalls der vorherigen schriftlichen Gestattung.

Baumanpflanzungen sind außerhalb des Schutzstreifens vorzunehmen. Strauch- und Buschpflanzungen sind im Schutzstreifenbereich vor ihrer Durchführung mit dem verantwortlichen Personal der terranets bw GmbH abzustimmen. Hierbei ist zu beachten, dass in bebauten Gebieten ein ca. 1,00 m breiter Streifen über der Achse der Gasfernleitung zur Durchführung der jährlich vorgeschriebenen Leitungsabsaugung von Strauch- und Buschbepflanzungen freigehalten wird.

Gemeinde Schutterwald

7. Teil-Änderung des Bebauungsplans „Freizeitzentrum Schutterwald“
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht

Stand: 06.08.2024

Textliche Festsetzungen | Örtliche Bauvorschriften (Satzung)

6 / 6

Die Technischen Bedingungen der terranets bw GmbH sind bei sämtlichen Tätigkeiten im Nahbereich der unter sehr hohem Innendruck stehenden Gasfernleitung zwingend zu beachten und einzuhalten. Gemäß diesen Bedingungen muss rechtzeitig vor Baubeginn die obengenannte Betriebsanlage der terranets bw GmbH verständigt werden.

Begründung

Inhaltsverzeichnis

- 1.0 Aufgabe, Notwendigkeit und Abgrenzung des Bebauungsplans
- 2.0 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht
 - 2.1 Verfahrensart
 - 2.2 Belange des Natur- und Artenschutzes
 - 2.3 Umweltbelange
- 3.0 Vorhandene baurechtliche Vorgaben
 - 3.1 Vorbereitende Bauleitplanung
 - 3.2 Verbindliche Bauleitplanung
- 4.0 Beschreibung des Plangebiets
 - 4.1 Bestand - Lage, Bebauung, Erschließung, Ver- und Entsorgung
 - 4.2 Planungskonzept
 - 4.3 Zusammenstellung der Festsetzungen und deren geplanter Änderungen
- 5.0 Beschreibung und Begründung der Festsetzungen
 - 5.1 Zeichnerischer Teil und planungsrechtliche Festsetzungen
 - 5.2 Örtliche Bauvorschriften
- 6.0 Umlegung und Kosten
- 7.0 Statistik

Gemeinde Schutterwald

7. Teil-Änderung des Bebauungsplans „Freizeitzentrum Schutterwald“
im beschleunigten Verfahren nach § 13a Bau GB ohne Umweltbericht

Stand: 06.08.2024

Begründung (Satzung)

2 / 10

1.0 Aufgabe, Notwendigkeit und Abgrenzung des Bebauungsplans

Bei einer örtlichen Überprüfung durch das Landratsamt Ortenaukreis wurde auf dem Flurstück 6503 („Haus am See“) festgestellt, dass die Terrasse gegenüber der Baugenehmigung von 2006 um ca. 77 m² erweitert wurde. Zudem wurde der Dachüberstand des Gaststättengebäudes genutzt, um mit Latten und PVC-Folienplatten eine Erweiterung des Gastraumes zu errichten. Diese Terrassenerweiterung sowie Gastraurerweiterung sind bauliche Anlagen und gehören nicht zu den verfahrensfreien Vorhaben nach § 50 LBO Baden-Württemberg.

Der Gaststättenraum und damit die gaststättenrechtliche Nutzung wurde 1984 genehmigt. Allerdings entspricht die Nutzung nicht dem Bebauungsplan „Freizeitzentrum Schutterwald“, der für dieses Sondergebiet SO 3 lediglich eine Nutzung für Gemeinschaftseinrichtungen für Freizeit und Erholung (Gemeinschaftsraum, Bootsclub, Fischerhütte, Wetterschutzdach) vorsieht.

Die genehmigten baulichen Anlagen genießen Bestandsschutz. Durch die Erweiterung des Gastraums bzw. der Terrasse ist jedoch ein baurechtliches Verfahren einzuleiten. Die zu genehmigende Nutzung entspricht nicht dem B-Plan und ist entsprechend nicht genehmigungsfähig. Durch die Terrassenerweiterung wurde scheinbar zudem das Baufenster überschritten.

Um das Vorhaben zu sichern und die gastronomische Nutzung für die Zukunft zu sichern, soll eine Teiländerung des Bebauungsplans erfolgen. Die Teiländerung kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht durchgeführt werden.



4. Änderung Bebauungsplan "Freizeitzentrum Schutterwald" - ohne Maßstab

Gemeinde Schutterwald

7. Teil-Änderung des Bebauungsplans „Freizeitzentrum Schutterwald“
im beschleunigten Verfahren nach § 13a Bau GB ohne Umweltbericht

Stand: 06.08.2024
3 / 10

Begründung (Satzung)

Mit Inkrafttreten der vorliegenden 7. Teil-Änderung des Bebauungsplans „Freizeitzentrum Schutterwald“ nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht verlieren die Festsetzungen des Bebauungsplans „Freizeitzentrum Schutterwald“ innerhalb des Geltungsbereichs ihre Gültigkeit.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 3.994 m² und liegt nördlich der Seefläche des Baggersees im Kernort Schutterwald. Er orientiert sich an der baulich geprägten Nutzung und wird begrenzt im Norden durch die Flurstück Nr. 6507, 6506, 6505/1 und 6505, im Westen, durch das Flurstück Nr. 6504, im Süden durch das Flurstück Nr. 6503 und im Osten durch das Flurstück Nr. 6549 und 6494.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen.



Geltungsbereich 7. Teil-Änderung des Bebauungsplans "Freizeitzentrum Schutterwald" - ohne Maßstab

2.0 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht

2.1 Verfahrensart

Bei der 7. Teil-Änderung des Bebauungsplans „Freizeitzentrum 2018“ handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Die angestrebten Änderungen sichern die derzeitige Nutzung des bereits seit Jahrzehnten im Rahmen der planungsrechtlichen Festsetzungen als Freizeitgelände baulich genutzten Geltungsbereiches und bilden damit die Transformation des Gebietes in den letzten ca. 15 Jahren ab. Als andere Maßnahme der Innenentwicklung wird hier verhindert, dass die Gaststätte aufgegeben werden muss und somit zur Brache wird.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird ein überbaubarer Bereich ausgewiesen, dessen Fläche deutlich weniger als 20.000 m² beträgt (Baubereich Gebäude ca. 600 m²).

Da in unmittelbarer räumlicher Umgebung keine weiteren Bebauungspläne aufgestellt werden, die mit dem vorliegenden Bebauungsplan in sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang zu sehen sind, werden die Voraussetzungen nach §13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB erfüllt.

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen. Dennoch muss sichergestellt werden, dass keine Verbotstatbestände nach Bundesnaturschutzgesetz durch die Umsetzung des Bebauungsplans eintreten.

Ferner ist die Eingriffsregelung für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 m² Grundfläche nicht anzuwenden. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten diese Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Der Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannter Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen nicht.

Es sind bei der Planung auch keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

2.2 Belange des Natur- und Artenschutzes

Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB handelt, wird auf eine Umweltprüfung und damit auf die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet.

Es ist jedoch darzulegen, ob es Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Belange des Naturschutzes gibt. Außerdem sind Aussagen zur Betroffenheit des allgemeinen und besonderen Artenschutzes gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG zu treffen.

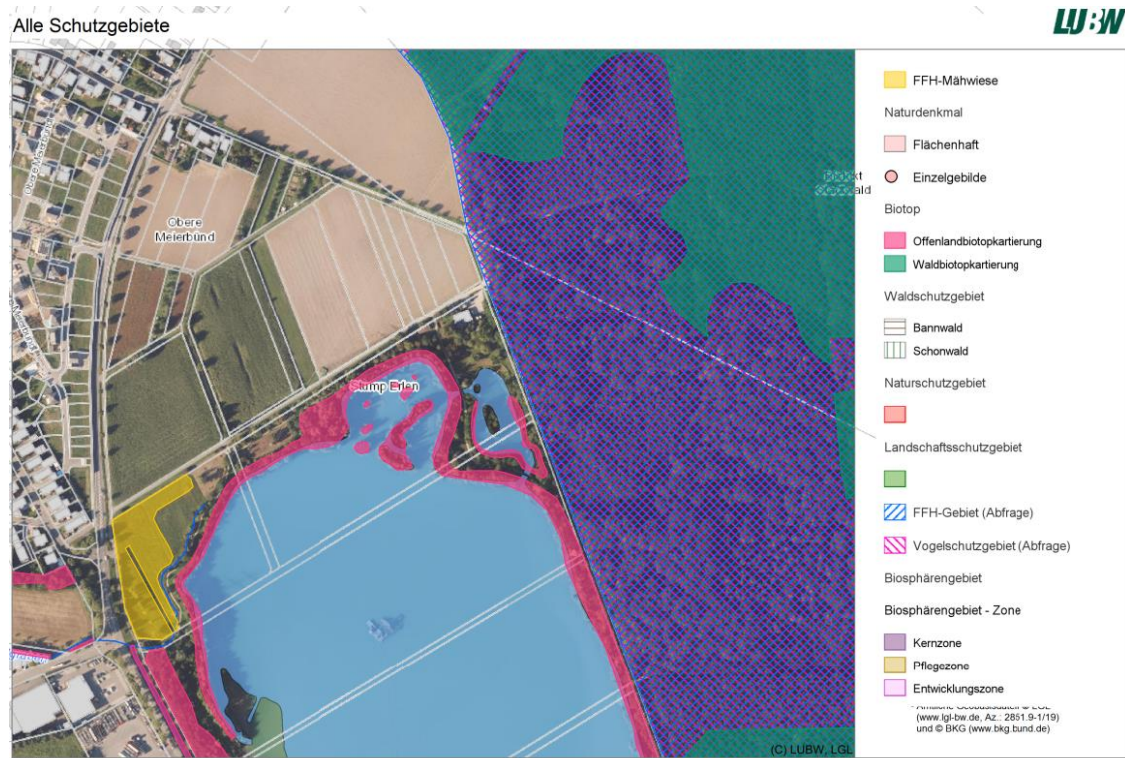
Gemeinde Schutterwald

7. Teil-Änderung des Bebauungsplans „Freizeitzentrum Schutterwald“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a Bau GB ohne Umweltbericht

Stand: 06.08.2024
5 / 10

Begründung (Satzung)

Es liegen keine Schutzgebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Die angrenzenden Schutzgebiete werden durch die 7. Teil-Änderung des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt, eine Beeinträchtigung des europäischen Schutzgebietsnetzes „Natura 2000“ ist somit nicht zu erwarten.



Auszug aus den Online Umwelt- und Karten-Daten des Umweltinformationssystems (UIS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW), abgerufen am 03.05.2023

Grundsätzlich könnte der Bebauungsplan Vorhaben ermöglichen, die zu Beeinträchtigungen von Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten führen, die den Verbotstatbeständen des § 44 (1) BNatSchG entsprechen. Nach § 44 (1) BNatSchG ist es verboten,

- wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Nr. 1),
- wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten, während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert (Nr. 2),
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Nr. 3),
- wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Nr. 4).

Um Verbotstatbestände auszuschließen, wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung erstellt („Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASVP)“, Bresch Henne Mühlinghaus Planungsgesellschaft mbH, 12.06.2023):

„Die angestrebte Änderung des Bebauungsplans soll die derzeitige Nutzungsform als Gastronomiebetrieb nachträglich ermöglichen – sie ist faktisch bereits seit mehreren Jahren vorhanden und stellt daher keine Änderung gegenüber dem IST-Zustand dar.

Eine Bewertung des Zustandes vor Ausbau des Bestandsgebäudes in einen Gastronomiebetrieb ist rückwirkend nicht möglich, es ist aber davon auszugehen, dass das Habitatpotenzial für nahezu alle Arten(-gruppen) aufgrund der größeren Störung zu Betriebszeiten geringer geworden ist.

(...)

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Vorprüfung im Untersuchungsgebiet wurde Potenzial für folgende Artengruppen nachgewiesen:

- Brutvögel
- Haselmaus
- Fledermäuse
- Reptilien
- Amphibien

Bei keiner der untersuchten Arten(-gruppen) wurden Konflikte in Bezug auf den besonderen Artenschutz nach § 44 BNatSchG festgestellt.

Sofern zukünftig weitere Eingriffe in der Planfläche „Haus am See“ geplant werden, sind ggf. Erfassungen der oben genannten Arten erforderlich.“

Da im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes keine weitere Erschließung des Gebietes vorgesehen ist, kann ein Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG auf Ebene der Bebauungsplanung mit hinreichender Sicherheit für alle oben genannten Artengruppen ausgeschlossen werden.

2.3 Umweltbelange

Boden/Fläche: Es sind keine schädlichen Bodenveränderungen mit Sanierungsbedarf im Plangebiet bekannt. Durch die Innenentwicklung wird den Zielen des BauGB entsprochen, eine Neuversiegelung findet nur in geringem Maße statt. Es erfolgt keine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen oder Neuversiegelung im Außenbereich.

Gewässer: Eine Beeinträchtigung von Gewässern ist nicht zu erwarten.

Luft/Klima: Es ist mit keiner schädlichen Beeinträchtigung der Luft bzw. des Klimas zu rechnen.

Arten und Biotope: Innerhalb des Geltungsbereichs und in direkter Umgebung sind keine kartierten Biotope vorhanden, entsprechend ist keine Beeinträchtigung zu erwarten.

Landschafts-/Ortsbild, Erholung: Es ist keine negative Auswirkung auf das Ortsbild zu erwarten.

Mensch: Weder wird der Bebauungsplan negative Auswirkungen im Hinblick auf die Lärmsituation der Umgebung haben, noch sind Probleme hinsichtlich der Lärmsituation innerhalb des Bebauungsplangebiets zu erwarten.

Sach- und Kulturgüter: Kultur- und sonstige Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Gemeinde Schutterwald

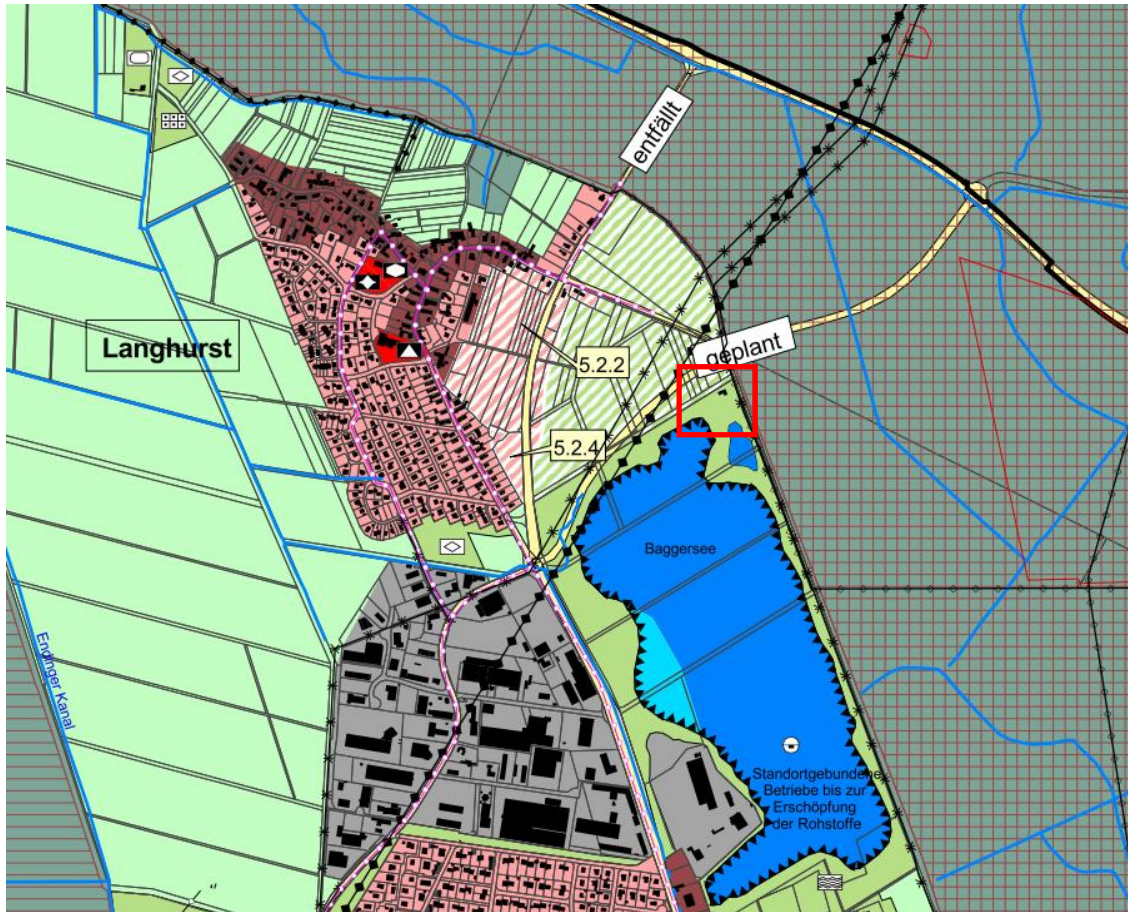
7. Teil-Änderung des Bebauungsplans „Freizeitzentrum Schutterwald“
im beschleunigten Verfahren nach § 13a Bau GB ohne Umweltbericht

Stand: 06.08.2024
7 / 10

Begründung (Satzung)

3.0 Vorhandene baurechtliche Vorgaben

3.1 Vorbereitende Bauleitplanung



Flächennutzungsplan 2009, 1. Änderung 2015, Verwaltungsgemeinschaft Schutterwald – Durbach - Hohberg – Ortenberg - Offenburg, ohne Maßstab

Im Jahr 2009 fortgeschriebenen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Schutterwald - Durbach - Hohberg - Ortenberg - Offenburg (Stand 1. Änderung von 2015 in Verbindung mit der 3. Änderung 2021) - ist der Geltungsbereich der vorliegenden 7. Teil-Änderung des Bebauungsplans „Freizeitzentrum Schutterwald“ als Grünfläche Bestand dargestellt.

Die vorliegende Teil-Bebauungsplanänderung ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde ist jedoch nicht gefährdet, so dass der Bebauungsplan geändert werden kann – der Flächennutzungsplan wird auf dem Wege der Berichtigung angepasst.

3.3 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Planungsgebiet gilt der Bebauungsplan "Freizeitzentrum Schutterwald", 5. Änderung (In Kraft seit dem 20.05.2005), der im Teilbereich durch die vorliegende 7. Teil-Änderung überplant wird. Die vorliegende 7. Teil-Änderung ersetzt in ihrem Geltungsbereich den Bebauungsplan "Freizeitzentrum Schutterwald", 5. Änderung.

Die 6. Änderung umfasst das Südufer des Sees und die angrenzenden Gebiete und trat am 05.10.2018 in Kraft).

Gemeinde Schutterwald

7. Teil-Änderung des Bebauungsplans „Freizeitzentrum Schutterwald“
im beschleunigten Verfahren nach § 13a Bau GB ohne Umweltbericht

Stand: 06.08.2024
8 / 10

Begründung (Satzung)

4.0 Beschreibung des Plangebiets

4.1 Bestand

Lage

Das Planungsgebiet befindet sich im Norden von Schutterwald östlich der Ortslage des Ortsteils Langhurst am nördlichen Ufer des Schutterwälder Baggersees.

Bebauung

Das Planungsgebiet ist schon seit Jahrzehnten mit einer Gaststätte sowie Nebenanlagen des Angelsportvereines bebaut. Die Gaststätte wurde in den 1980er-Jahren als „Anglerheim“ eröffnet, wird seit einigen Jahren als „Haus am See“ betrieben und erfreut sich großer Beliebtheit als Ausflugs- und Esswirtschaft.

Erschließung Ver- und Entsorgung

Das Grundstück im Planungsgebiet ist über öffentliche Erschließungsstraßen erschlossen sowie an das Ver- und Entsorgungsnetz der Gemeinde angebunden.

Auszug Verkehrsschau Schutterwald am 14.12.2022

„Die Zufahrt zum Haus am See führt über die Gottswaldstraße Süd am südlichen Ortsende von Schutterwald-Langhurst. Die Gaststätte kann auch über einen Feldweg, die verlängerte nördliche Gottswaldstraße, erreicht werden. Die Belastung der Anlieger und Nutzer der landwirtschaftlichen Grundstücke ist hinnehmbar“. Die angrenzenden Waldwege sind nicht für den öffentlichen Verkehr befahrbar, entsprechende Ausschilderungen sind vorhanden.



Luftbild – geoportal bw

4.2 Planungskonzept

Mit der vorliegenden Teil-Bebauungsplanänderung soll auf Flurstück Nr. 6503 die Anpassung der Zweckbestimmung des Sondergebiets an die tatsächlich vorhandene Nutzung erfolgen sowie die Baubereiche modifiziert werden. Außerdem wird das Sondergebiet geringfügig nach Westen erweitert, um die dort vorhandenen Nutzungen ebenfalls zu sichern.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des alten Bebauungsplans "Freizeitzentrum Schutterwald" werden überwiegend übernommen.

5.0 Beschreibung und Begründung der Festsetzungen

5.1 Zeichnerischer Teil und planungsrechtliche Festsetzungen

Die Art der baulichen Nutzung wird als Sondergebiet 3 „Gaststätte und Anglerheim“ festgesetzt. Zulässig sind alle Nutzungen, die dieser Zweckbestimmung entsprechen. Durch diese Positivfestsetzung sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 2 Nr. 2 BauNVO ausgeschlossen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige maximale Grundfläche, die Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhe der baulichen Anlagen begrenzt.

Die maximal zulässige Grundfläche umfasst als Zahlenwert die Fläche des gesamten Baufensters.

Die Zahl der Vollgeschosse wird definiert, um zusammen mit der gedeckelten Höhenentwicklung eine zweite Regelgröße zur dreidimensionalen Entwicklung des Baukörpers festzusetzen. Es soll maximal 1 Vollgeschoss errichtet werden.

Für die Höhe baulicher Anlagen wird eine Gebäudehöhe (GH) in Metern über Normalhöhenull festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden aufgrund des derzeitigen Bestands festgesetzt, so dass sämtliche baulichen Anlagen inklusive sämtlicher Terrassenflächen innerhalb des Baufensters liegen. So wird verhindert, dass wertvolle Freiräume versiegelt werden.

Die *Bauweise* wird als offene Bauweise festgesetzt.

Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baubereiche für die Hauptgebäude sowie innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen zulässig. Dabei wird differenziert, um zu verhindern, dass überall im Geltungsbereich ungehindert Nebenanlagen entstehen können.

Bedingt durch die Lage am Übergang zum Außenbereich mit hochwertigen Grünstrukturen und damit hochwertigem Lebensraum für Tiere wird eine Festsetzung zur Außenbeleuchtung als *Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* getroffen.

Die Einzelbäume vor allem im südlichen Bereich des Geltungsbereichs werden über eine *Pflanzbindung* geschützt. Die Einzelbäume sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei einem Ausfall durch gebietsheimische Baumarten zu ersetzen.

In der Planzeichnung ist außerdem ein *Ein- und Ausfahrverbot* am östlichen Ende des Plangebiets festgesetzt, um die Grünstrukturen dort zu schützen und keiner weiteren Versiegelung Vorschub zu leisten.

Gemeinde Schutterwald

7. Teil-Änderung des Bebauungsplans „Freizeitzentrum Schutterwald“
im beschleunigten Verfahren nach § 13a Bau GB ohne Umweltbericht

Stand: 06.08.2024

Begründung (Satzung)

10 / 10

Zugunsten der terranets bw GmbH wird ein Leitungsrecht (8 m breiter Schutzstreifen) festgesetzt. Auf dieser Fläche bestehen bereits Stellplätze, diese werden gesichert. Die Errichtung von weiteren Nebenanlagen ist nicht gestattet.

5.2 Örtliche Bauvorschriften

Als Örtliche Bauvorschriften werden einige wenige Festsetzungen zur Dachform und zu Dachaufbauten getroffen. Damit wird sichergestellt, dass sich bauliche Umformungen und/oder Erweiterung auch zukünftig gestalterisch am baulichen Bestand orientieren.

Im Hinblick auf Klimaschutz und Ökologie werden sämtliche *Flachdächer* (die für Garagen, Carports und Nebenanlagen zulässig sind) verpflichtend als extensiv begrünte Dächer festgesetzt.

Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, sind zulässig. Vor dem Hintergrund der aktuellen Gesetzeslage in den Klimagesetzen von Bund und Land sind die Vorgaben zu Photovoltaik mit den Vorgaben zur Dachbegrünung in Einklang zu bringen. Außerdem werden einige wenige gestalterische Vorgaben zur Modulordnung gemacht, ohne die Ausrichtung hinsichtlich optimaler Energiegewinnung einzuschränken.

Zur *Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke* wird hinsichtlich des Versiegelungsgrades die Vorgabe gemacht, dass alle Flächen, die nicht unmittelbar als Zufahrt, Zugang oder Stellplatz genutzt werden, zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten sind. Ebenso werden einige wenige Vorgaben zu Einfriedungen gemacht, vorrangig aus gestalterischen Gründen.

6.0 Umlegung und Kosten

Es ist keine Bodenordnung und/oder Umlegung erforderlich, entsprechend fallen auch keine Kosten für solche Verfahren an.

7.0 Statistik

Gesamtfläche Planungsgebiet	ca. 3.994 m ²
davon	
Sondergebiet 3 „Gaststätte und Anglerheim“	ca. 3.994 m ²

Schutterwald, den 01.10.2024
Martin Holschuh, Bürgermeister



Planschmiede
Hansert + Partner mbb
Architekten | Stadtplaner

Kinzigtalstraße 11
77799 Ortenberg
Tel (0781) 20 55 43 02
info@planschmiede-hansert.net
planschmiede-hansert.net