



Gemeinde Schutterwald

Aufhebung des Bebauungsplans
„Im Pelz“ und
Neuaufstellung des einfachen Bebauungsplans
„Im Pelz 2021“

Satzung in der Fassung vom 12.01.2023

bestehend aus:

Satzungstext

Übersichtskarte

Geltungsbereich Aufhebung

Planzeichnung Einfacher Bebauungsplan

Planungsrechtliche Festsetzungen gem. BauGB

Örtliche Bauvorschriften gem. LBO Baden-Württemberg

Begründung

Umweltbericht

Artenschutzrechtliche Vorprüfung

Gemeinde Schutterwald

Aufhebung des Bebauungsplans „Im Pelz“ und Neuaufstellung des einfachen Bebauungsplans „Im Pelz 2021“ mit Umweltbericht

Stand: 12.01.2023

Satzung (Satzung)

1 / 2

Gemeinde Schutterwald - Satzung

über die die Aufhebung des Bebauungsplans „Im Pelz“ und
Neuaufstellung des einfachen Bebauungsplans „Im Pelz 2021“ mit 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 26.04.2022 (BGBl. I S. 674) m.W.v. 30.04.2022, in der derzeit aktuellen Fassung,

§ 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358) zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. Nr. 1, S. 1), in der derzeit aktuellen Fassung,

in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)
hat der Gemeinderat der Gemeinde Schutterwald am 25.01.2023 die Aufhebung des Bebauungsplans „Im Pelz“ und die Neuaufstellung des einfachen Bebauungsplans „Im Pelz 2021“ als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Aufhebung des Bebauungsplans „Im Pelz“ und der Neuaufstellung des einfachen Bebauungsplans „Im Pelz 2021“ mit Umweltbericht ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil Aufhebung „Im Pelz“ vom 12.01.2023 und der Neuaufstellung „Im Pelz 2021“ vom 12.01.2023.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus:

1. der Abgrenzung des Geltungsbereichs der Aufhebung des Bebauungsplans „Im Pelz“ im Maßstab 1:2500 vom 12.01.2023.
2. den planungsrechtlichen Festsetzungen des einfachen Bebauungsplans „Im Pelz 2021“, bestehend aus
 - a. dem zeichnerischen Teil im Maßstab 1:500 mit Abgrenzung des Geltungsbereichs und den zeichnerischen Festsetzungen vom 12.01.2023
 - b. den textlichen Festsetzungen der Neuaufstellung des einfachen Bebauungsplans „Im Pelz 2021“ vom 12.01.2023
3. den örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Im Pelz 2021“ gemäß § 74 LBO vom 12.01.2023, bestehend aus
 - a. dem zeichnerischen Teil im Maßstab 1:500 mit Abgrenzung des Geltungsbereichs und den zeichnerischen Festsetzungen vom 12.01.2023
 - b. den textlichen Festsetzungen der Neuaufstellung des einfachen Bebauungsplans „Im Pelz 2021“ vom 12.01.2023

Beigefügt sind, ohne Bestandteil der Satzung zu werden:

1. Begründung der Aufhebung des Bebauungsplans „Im Pelz“ und der Neuaufstellung des einfachen Bebauungsplans „Im Pelz 2021“ vom 12.01.2023
2. Übersichtskarte (ohne Maßstab)
3. Umweltbericht zur Aufhebung des Bebauungsplans „Im Pelz“ und Neuaufstellung des einfachen Bebauungsplans „Im Pelz 2021“ vom 12.01.2023
4. Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASVP), bhm – Bresch Henne Mühlinghaus vom 28.03.2022

Gemeinde Schutterwald

Aufhebung des Bebauungsplans „Im Pelz“ und Neuaufstellung des einfachen Bebauungsplans „Im Pelz 2021“ mit Umweltbericht

Stand: 12.01.2023

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). Mit Inkrafttreten des neuen Bebauungsplans treten alle bisherigen Satzungen außer Kraft. Im Einzelnen sind dies:

Bebauungsplan „Im Pelz“ – In Kraft getreten am 29.03.1986

Bebauungsplan „Im Pelz“ 1.Änderung – In Kraft getreten am 05.06.1991

Bebauungsplan „Im Pelz“ 2.Änderung – In Kraft getreten am 02.10.1998

Bebauungsplan „Im Pelz“ 3.Änderung – In Kraft getreten am 29.01.1999

Schutterwald, den 02.02.2023

Martin Holschuh, Bürgermeister

Vermerk über die Rechtskraft der Aufhebung des Bebauungsplans „Im Pelz“ und Neuaufstellung des einfachen Bebauungsplans „Im Pelz 2021“ mit Umweltbericht

Die Aufhebung des Bebauungsplans „Im Pelz“ und Neuaufstellung des einfachen Bebauungsplans „Im Pelz 2021“ mit Umweltbericht mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften zur Neuaufstellung des Bebauungsplans ist durch ortsübliche Bekanntmachung am 03.02.2023 in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Schutterwald, den 02.02.2023


Martin Holschuh, Bürgermeister



planschmiede

hansert + partner mbB
architekten und stadtplaner



Geltungsbereich Aufhebung Bebauungsplan "Im Pelz" - M 1:2.500 - 12.01.2023

Gemeinde Schutterwald

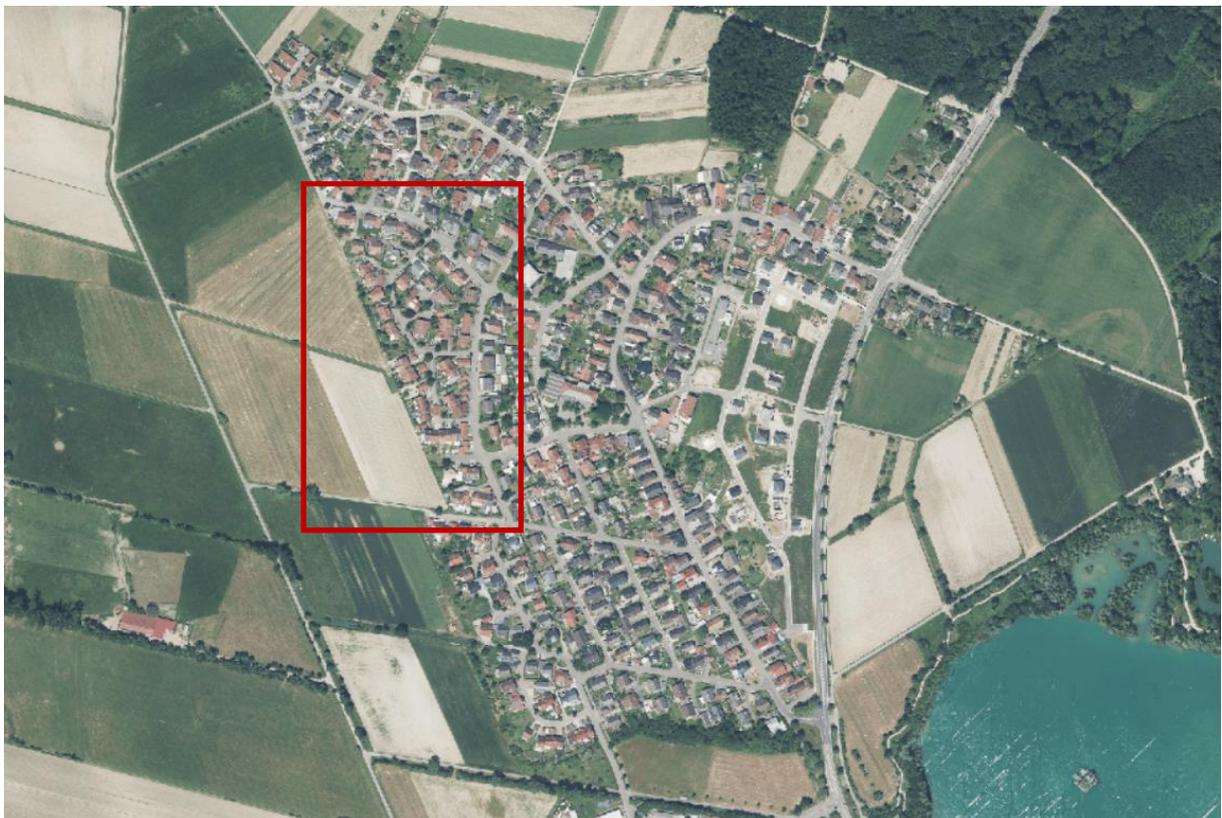
Aufhebung des Bebauungsplans „Im Pelz“ und Neuaufstellung des einfachen Bebauungsplans „Im Pelz 2021“ mit Umweltbericht

Übersichtskarte (Satzung)

Übersichtskarte



Übersichtskarte (ohne Maßstab)



Luftbild (ohne Maßstab)



- Zeichenerklärung**
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO
- offene Bauweise - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - abweichende Bauweise - Hausgruppen zulässig
 - Baugrenze
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
 § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
 max. 3 WE Beschränkung der Zahl der Wohnungen § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
- Verkehrsrflächen
 § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
- Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Fuß- und Radweg: für Pkw nicht befahrbar
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
 § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 und Abs. 6 BauGB
- Fläche für Versorgungsanlage
 - Elektrizität
- Grünflächen
 § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
- Öffentliche Grünfläche
 - Spielplatz
- Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO
 - Gebäude Bestand
- Zeichenerklärung gemäß Bauordnungsrecht
- SD Satteldach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 74 Abs. 1 LBO BW
 - 25-45° Dachneigung § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 74 Abs. 1 LBO BW
- Füllschema der Nutzungsschablone
- | Baugbiet | Zahl der Vollgeschosse |
|--------------------------|------------------------|
| Grundflächenzahl | Geschossflächenzahl |
| Traufhöhe | Bauweise |
| Dachform | Dachneigung |
| Anzahl der Wohneinheiten | |



Übersicht M 1:10.000

Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB durch GR am 22.09.2021
 - Ortsübliche Bekanntmachung im Mitteilungsblatt Nr. 23 am 10.06.2022
 - frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB vom 20.06.2022 bis 22.07.2022
 - frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB vom 10.06.2022 bis 22.07.2022
 - Auslegungsbeschluss gemäß § 3 (2) BauGB durch GR am 12.10.2022
 - Ortsübliche Bekanntmachung der Entwurfsauslegung gemäß § 3 (2) BauGB im Mitteilungsblatt Nr. 42 am 21.10.2022
 - Auslegung vom 31.10.2022 bis 02.12.2022
 - Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 21.10.2022
 - Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB durch GR am 25.01.2023
- Ausgefertigt:
- Schuttwald, den 02.02.2023
 Bürgermeister
- Ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB im Mitteilungsblatt Nr. am
- In Kraft getreten am 03.02.2023
- Die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen dieses Bebauungsplans stimmen mit den Beschlüssen des Gemeinderats überein.



**Gemeinde Schuttwald
Ortsteil Langhurst**

**Einfacher Bebauungsplan
"Im Pelz 2021"**

Verfahrenschritt	Satzung	Fassungsdatum	12.01.2023
Erstellt	KH, DB		
Format	DIN A 0 841 x 1189 mm	Maßstab	1:500
Planr.- Index	S/01/A	geändert	

-	-	-	-
-	-	-	-
-		-	
SD	25° - 35°	SD	25° - 45°
max. drei Wohneinheiten pro Einzelhaus oder Doppelhaushälfte		max. drei Wohneinheiten pro Einzelhaus der Hausgruppe	

Textliche Festsetzungen

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

Dies sind im Einzelnen:

Bebauungsplan „Im Pelz“ – In Kraft getreten am 29.03.1986

Bebauungsplan „Im Pelz“ 1.Änderung – In Kraft getreten am 05.06.1991

Bebauungsplan „Im Pelz“ 2.Änderung – In Kraft getreten am 02.10.1998

Bebauungsplan „Im Pelz“ 3.Änderung – In Kraft getreten am 29.01.1999

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 26.04.2022 (BGBl. I S. 674) m.W.v. 30.04.2022, 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 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021, in der derzeit aktuellen Fassung

§ 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358) zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. Nr. 1, S. 1), in der derzeit aktuellen Fassung

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz 02.12.2020 (GBl. S. 1095) m.W.v. 12.12.2020, 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 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. Die festgesetzten Baugrenzen gelten auch unterhalb der Erdoberfläche.

Nutzungsziffer 1 - offene Bauweise, Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Nutzungsziffer 2 - abweichende Bauweise, nur Hausgruppen zulässig
Hauptgebäude müssen innerhalb des Grundstücks unmittelbar aneinandergelagert werden. Die Vorgaben für Hausgruppen und deren Garagen in den örtlichen Bauvorschriften sind zu beachten.

Balkone und Terrassen dürfen im Nutzungsziffer 1 und Nutzungsziffer 2 die hintere Baugrenze ausnahmsweise um max. 1,50 m überschreiten (§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO).

2.0 Garagen, Carports und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der Baubereiche bis maximal zur hinteren Baugrenze zulässig. Grenzt das Grundstück an zwei Straßen ist die hintere Baugrenze diejenige, die parallel zur Straße liegt, von der aus die Zufahrt aufs Grundstück erfolgt.

Garagen und Carports müssen mit ihrer Einfahrtsseite einen Mindestabstand von 5,0 m zur Straße einhalten. In diesem von Bebauung freizuhaltenen Bereich sind nur Stellplätze zulässig.

3.0 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen im Wohngebäude

(§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)

Die zulässige Anzahl der Wohnungen ist durch Planeintrag festgesetzt.

4.0 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ ist parkartig zu begrünen. Die vorhandenen Gehölzstrukturen sind zu erhalten und zu entwickeln und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

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

5.1 Außenbeleuchtung

Generell soll die Außenbeleuchtung 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.

5.2 Artenschutz Vögel, Fledermäuse und Eidechsen

Bei Eingriffen in den Gebäudebestand sind im Rahmen des Bauantrags weitere Untersuchungen auf das Quartierpotenzial für gebäudebewohnende Arten aus artenschutzrechtlicher Sicht erforderlich.

Bei Erweiterung der Wohnfläche (Bauantrag) und somit Eingriffen in die Gärten sind weitere Untersuchungen für eine artenschutzrechtliche Beurteilung vorzusehen.

Gemeinde Schutterwald

Aufhebung des Bebauungsplans „Im Pelz“ und Neuaufstellung des einfachen Bebauungsplans „Im Pelz 2021“ mit Umweltbericht

Stand: 12.01.2023

Textliche Festsetzungen | Örtliche Bauvorschriften (Satzung)

3 / 6

Empfohlener Untersuchungsumfang zum besonderen Artenschutz (§ 44 BNatSchG)

Art / -gruppe	Untersuchungsumfang	Zeitraum	Spätester Beginn
Brutvögel <u>Als Auflage in Baugenehmigung</u>	3 x Ausflugskontrollen: - Haussperling u.a. Arten	April-Juni	Mitte April
Fledermäuse <u>Als Auflage in Baugenehmigung</u>	2 x Ausflugskontrollen 1 x Gebäudekontrolle	Mai – Juli	Juni
Eidechsen <u>Nur bei Eingriff in unbebaute Flächen</u>	5 x Begehung - Erfassung geeigneter Habitatstrukturen - Kontrolle dieser Strukturen	März – September	April

Schutterwald, den 02.02.2023



Martin Holschuh, Bürgermeister



planschmiede

hansert + partner mbb
architekten und stadtplaner

kinzigtalstraße 11 | 77799 ortenberg
fon 0781 – 20554302
info@planschmiede-hansert.net

Planverfasser

Örtliche Bauvorschriften

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

Die Dachform der Hauptgebäude und die jeweils zulässige Dachneigung sind durch Planeintrag festgesetzt.

Bei Hauptgebäuden sind Satteldächer nur mit mittiger Firstlage und beidseitiger gleicher Dachneigung zulässig. Die zulässigen Dachneigungen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans enthalten.

Für Garagen und Carports und sonstige baulichen Nebenanlagen sind nur begrünte Flachdächer mit einer Dachneigung von 0-4° oder Satteldächer, die die zulässige Dachneigung des Hauptgebäudes aufnehmen, mit jeweils mittiger Firstlage und beidseitig gleicher Dachneigung zulässig. Untergeordnete Dachflächen bis zu einer Größe von 40 m² dürfen alternativ mit begrüntem extensivem Flachdach (Dachneigung 0-4°) ausgeführt werden.

Die Dächer von Hausgruppen und Doppelhaushälften sowie deren Garagen und Carports sind hinsichtlich der Dachform und der Dachneigung im Rahmen der im zeichnerischen Teil dargestellten Festsetzungen jeweils gleich zu gestalten.

Dachaufbauten sind zulässig.

Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, sind zulässig.

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

Zufahrten und Stellplätze - Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z. B. sickerfähigem Pflaster) zu gestalten.

Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

Die un bebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten.

Nicht überdachte Stellplätze sind mit Rasengittersteinen, Pflaster mit Rasenfugen oder in Schotterrasen herzustellen.

3.0 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig. Höhenbezugspunkt ist die Oberkante Achse der Straße in Grundstücksmitte.

Gemeinde Schutterwald

Aufhebung des Bebauungsplans „Im Pelz“ und Neuaufstellung des einfachen
Bebauungsplans „Im Pelz 2021“ mit Umweltbericht

Stand: 12.01.2023

Textliche Festsetzungen | Örtliche Bauvorschriften (Satzung)

5 / 6

4.0 Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Anzahl der nachzuweisenden notwendigen Stellplätze für Wohnungen von 60 m² bis 75 m² wird auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit und für Wohnungen über 75 m² auf 2,0 Stellplätze festgesetzt. Ergeben sich in der Summe der notwendigen Stellplätze Bruchteile, so wird die Zahl der Stellplätze aufgerundet.

Schutterwald, den 02.02.2023



Martin Holschuh, Bürgermeister



planschmiede

hansert + partner mbb
architekten und stadtplaner

kinzigtalstraße 11 | 77799 ortenberg
fon 0781 – 20554302
info@planschmiede-hansert.net

Planverfasser

Hinweise

1.0 Bauzeitenbeschränkung

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

2.0 Grundwasserschutz

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser grundsätzlich abzulehnen. Die Höhenlage der Unterkante Kellerfußboden ist i. d. R. so zu wählen, dass diese über den mittleren bekannten Grundwasserständen liegt.

Für jedes Bauvorhaben sind die maßgeblichen Grundwasserstände bei der zuständigen Stelle nachzufragen und in den Planunterlagen einzutragen.

Für unvermeidbare bauliche Anlagen unterhalb des mittleren Grundwasserstandes, sowie für Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Bauvorhaben ist zusätzlich eine separate wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde (Landratsamt Ortenaukreis) zu beantragen.

Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.

Die Herstellung einer Dränage zum Absenken und Fortleiten von Grundwasser ist unzulässig.

3.0 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.

Begründung

Inhaltsverzeichnis

- 1.0 Aufgabe, Notwendigkeit und Abgrenzung des Bebauungsplans
 - 1.1 Aufgabe und Notwendigkeit des Bebauungsplans, Verfahren
 - 1.2 Abgrenzung der Aufhebung
 - 1.3 Abgrenzung der Neuaufstellung
 - 1.4 Umweltbelange

- 2.0 Vorhandene baurechtliche Vorgaben
 - 2.1 Vorbereitende Bauleitplanung
 - 2.2 Verbindliche Bauleitplanung

- 3.0 Beschreibung des Plangebiets
 - 3.1 Bestand - Lage, Bebauung, Erschließung, Ver- und Entsorgung
 - 3.2 Aufhebung
 - 3.3 Neuaufstellung

- 4.0 Beschreibung und Begründung der Festsetzungen
 - 4.1 Zeichnerischer Teil und planungsrechtliche Festsetzungen
 - 4.2 Örtliche Bauvorschriften

- 5.0 Umlegung und Kosten

- 6.0 Statistik

1.0 Aufgabe, Notwendigkeit und Abgrenzung des Bebauungsplans

1.1 Aufgabe und Notwendigkeit des Bebauungsplans, Verfahren

Der Bebauungsplan „Im Pelz“ wurde im März 1986 rechtskräftig, die dritte Änderung erfolgte im Januar 1999.

Der aktuell gültige Bebauungsplan umfasst ein Gebiet von 3,59 ha, das größtenteils bebaut ist. Aufgrund der aktuellen Wohnraumknappheit und der Grundstücks- und Baupreisentwicklung steigt der Entwicklungsdruck für das Gebiet – insgesamt für die Baugebiete der 1970er/1980er-Jahre – kontinuierlich an.

Vorhaben zum Ausbau von Bestandsgebäuden scheitern regelmäßig an den meist restriktiven Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften (GRZ/GFZ, Vollgeschossigkeit, Dächer...).

Der Bebauungsplan „Im Pelz“ soll samt Änderungen deshalb aufgehoben werden. An seine Stelle tritt ein neuer einfacher Bebauungsplan, dessen Ziel es ist, die Charakteristik des Gebiets zu erhalten und dennoch eine maßvolle und geordnete Entwicklung zu ermöglichen.



Ausschnitt Bebauungsplan „Im Pelz“ ohne Maßstab

Ein einfacher Bebauungsplan ist dadurch charakterisiert, dass er als alleiniger Maßstab für die Beurteilung der Frage, ob ein Vorhaben planungsrechtlich zulässig ist, nicht ausreicht. Es muss immer § 34 BauGB (bzw. § 35 BauGB für den Außenbereich) mit herangezogen werden.

In Abgrenzung zu einem qualifizierten Bebauungsplan, der mindestens Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung, den überbaubaren Grundstücksflächen sowie der örtlichen Verkehrsflächen enthalten muss, kann ein einfacher Bebauungsplan mit einigen wenigen Festsetzungen aufgestellt werden – alle anderen Parameter werden dann nach § 34 BauGB (bzw. § 35 BauGB im Außenbereich) beurteilt.

Es gibt keinen gesetzlich vorgeschriebenen Mindestinhalt für einfache Bebauungspläne. Es ist dem planerischen Ermessen der Gemeinde überlassen, wie umfangreich ein einfacher Bebauungsplan sein muss.

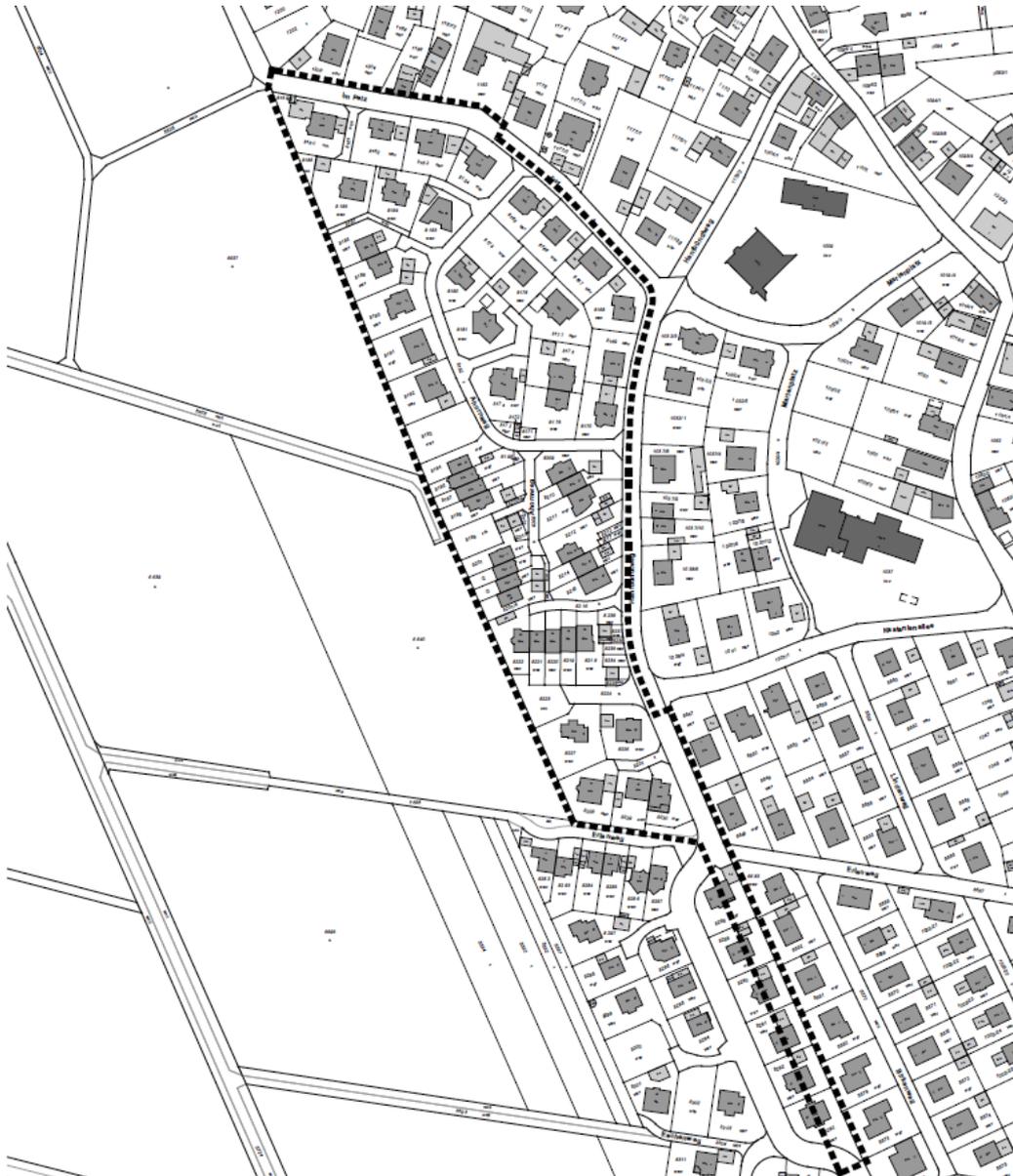
1.2 Abgrenzung der Aufhebung

Der Geltungsbereich der Aufhebung umfasst eine Fläche von ca. 35.944 m² und befindet sich im Nordwesten des Ortsteils Langhurst der Gemeinde Schutterwald.

Der Geltungsbereich der Aufhebung des Bebauungsplans ist begrenzt

- im Norden durch die Straße „Im Pelz“ (Fahrbahnrand) sowie durch die Flurstücke Nr. 1203, 1204, 1188, 1187/3 und 1182
- im Osten durch den Hanfbündtweg (Fahrbahnrand) sowie durch die Flurstücke Nr. 6647 und 6648
- im Süden durch den Erlenweg sowie durch eine lineare imaginäre Weiterführung des Hanfbündtwegs
- im Westen durch die freie Landschaft (Flurstücke Nr. 6637, 6638 und 6640).

Die genaue Abgrenzung der Geltungsbereiche der Aufhebung und Neuaufstellung ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen



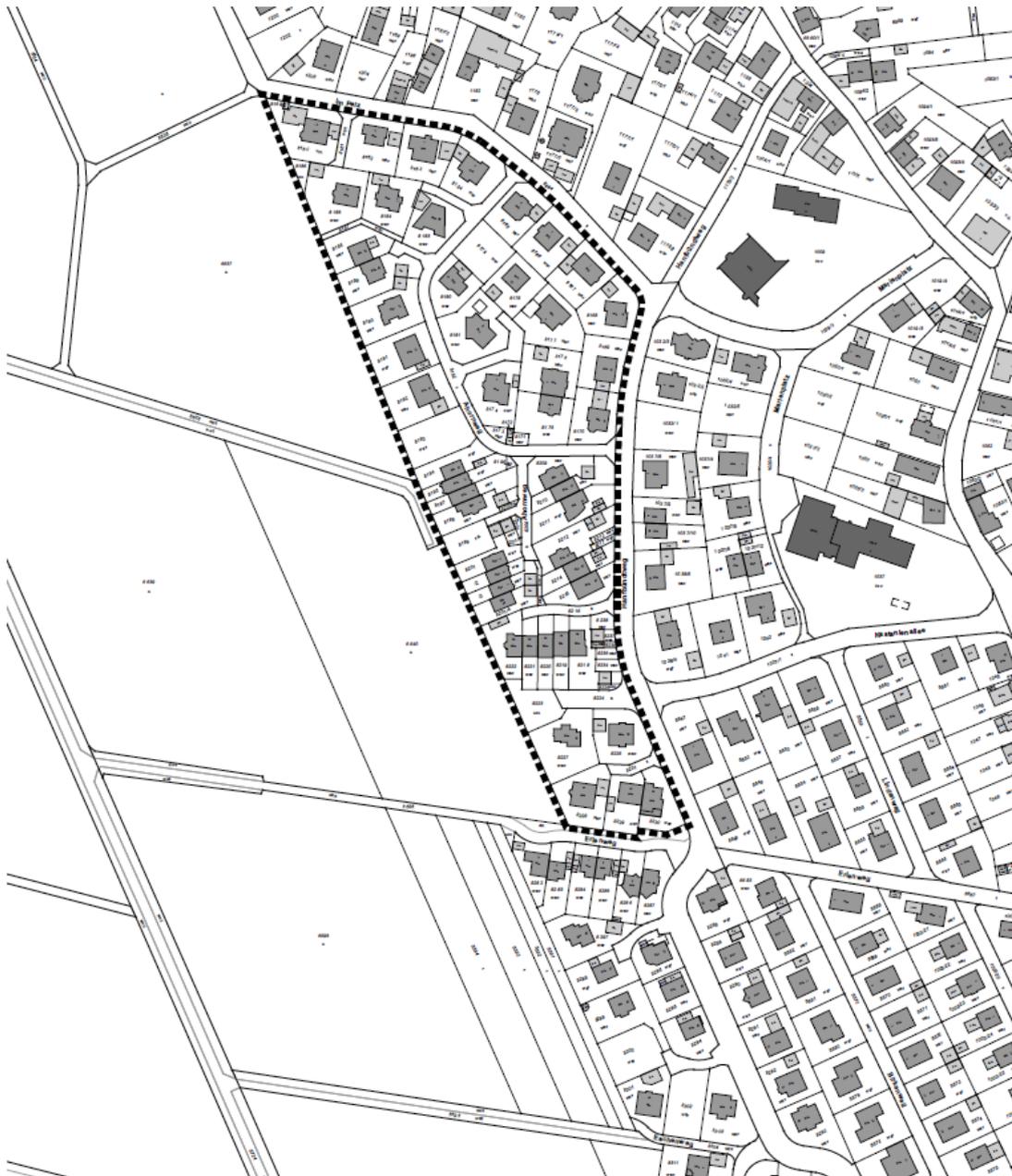
Geltungsbereich Aufhebung des Bebauungsplans „Im Pelz“ ohne Maßstab

1.3 Abrenzung der Neuaufstellung

Der Geltungsbereich der Neuaufstellung des einfachen Bebauungsplans ist begrenzt

- im Norden durch die Straße „Im Pelz“ (Flurstück Nr. 6684)
- im Osten durch den Hanfbündtweg (Flurstück Nr. 6684)
- im Süden durch den Erlenweg (Flurstück Nr. 6685)
- im Westen durch die freie Landschaft (Flurstücke Nr. 6637, 6638 und 6640).

Der Geltungsbereich der Neuaufstellung des einfachen Bebauungsplans „Im Pelz 2021“ beschränkt sich auf eine Fläche von ca. 32.014 m².



Geltungsbereich Neuaufstellung des einfachen Bebauungsplans „Im Pelz 2021“ ohne Maßstab

Die Abweichung zum Geltungsbereich der Aufhebung ergibt sich aus dem Wegfall der Fortführung der Straße „Im Pelz“ nach Süden. Die Straßenführung wurde im Zuge der Weiterentwicklung des südlich anschließenden Gebiets verändert.

1.4 Umweltbelange

Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um einen Bebauungsplan im Regelverfahren nach § 2 BauGB handelt, wird ein Umweltbericht Teil des Bebauungsplans, ohne Bestandteil der Satzung zu werden.

Darin wird dargelegt, 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.

Zusammenfassung Umweltbericht:

„Im Ergebnis der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen sowie der Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes im Geltungsbereich der Planaufhebung des Bebauungsplanes „Im Pelz“ ist festzustellen, dass nach derzeitigem Planungs- und Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Das Ziel der Aufhebung des Bebauungsplanes ist die Ermöglichung einer den heutigen Bedürfnissen angepassten sinnvollen städtebaulichen Entwicklung. Da das Plangebiet weitgehend bebaut ist, hat die Planaufhebung keine erheblichen qualitativen oder quantitativen Veränderungen von Umweltqualitätsaspekten zur Folge

Eingriffe in Natur und Landschaft sind aufgrund der Planaufhebung nicht zu erwarten. Das Landschaftsbild wird keine Änderung erfahren, da das Plangebiet bereits weitestgehend bebaut ist und die bauplanungsrechtliche Bemessungsgrundlage sich nach der Planaufhebung und Neuaufstellung des einfachen Bebauungsplans eng an dem derzeitigen Bestand orientieren wird.“

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).
- Nach Prüfung der Bestandssituation treten im vorliegenden Fall keine der genannten Verbotstatbestände ein.

Um Verbotstatbestände auszuschließen, wurde ein artenschutzrechtliche Vorprüfung (BHM Bresch Henne Mühlinghaus, März 2022) erstellt.

Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung:

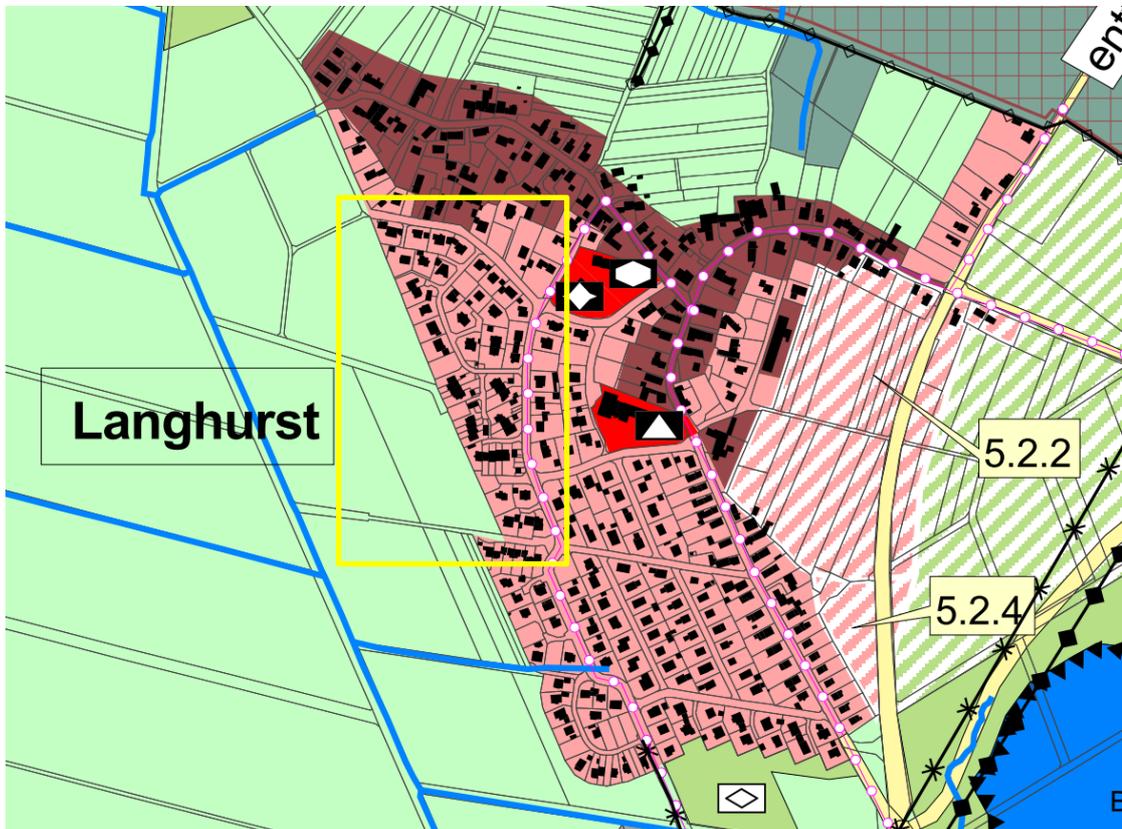
Das Habitatpotenzial des Plangebietes für artenschutzrechtlich relevante Arten ist für die meisten Artengruppen gering. Einige Fledermaus- und Vogelarten sowie Reptilien finden im Geltungsbereich jedoch gute Habitatbedingungen vor.

Um in der weiteren Planung Sicherheit in Bezug auf den besonderen Artenschutz nach § 44 BNatSchG zu erlangen, wird folgender, mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmter, Untersuchungsumfang empfohlen (...).

Aufgrund der im Aufhebungsverfahren zum B-Plan unkonkreten Planung wird empfohlen, die Untersuchungen als Auflage an die konkreten, einzelnen Bauanträge zu koppeln. Damit kann die Aktualität der faunistischen Daten zum tatsächlichen Baugeschehen gewährleistet werden.

2.0 Vorhandene baurechtliche Vorgaben

2.1 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 – gültig ist derzeit die 1. Änderung von 2015 - ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Pelz“ als Wohnbaufläche Bestand dargestellt.

Die Neuaufstellung entwickelt sich somit aus dem Flächennutzungsplan.

2.2 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Planungsgebiet gilt der Bebauungsplan "Im Pelz" (3. Änderung von 1999), der als Gesamtes aufgehoben und als einfacher Bebauungsplan im Regelverfahren neu aufgestellt wird.

3.0 Beschreibung des Plangebiets

3.1 Bestand

Lage und Bebauung

Das Planungsgebiet liegt im Nordwesten des Ortsteils Langhurst der Gemeinde Schutterwald.

Bebauung

Das Planungsgebiet ist nahezu vollständig bebaut. Die Gebäude stammen Großteiles aus den 80er- und 90er-Jahren.

Erschließung, Ver- und Entsorgung

Sämtliche Grundstücke im Planungsgebiet sind direkt über öffentliche Erschließungsstraßen erschlossen sowie an das Ver- und Entsorgungsnetz der Gemeinde angebunden.

3.2 Aufhebung und Neuaufstellung

Das Gebiet ist nahezu vollständig bebaut. Die Gebäude sind nach mittlerweile drei Jahrzehnten im ersten Sanierungszyklus und es werden Wünsche im Bereich Anbau und Dachgeschossausbau zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums an die Gemeinde herangetragen.

Der aktuell gültige Bebauungsplan enthält einige Festsetzungen zum Maß der Nutzung sowie örtliche Bauvorschriften, die solchen Vorhaben entgegenstehen.

Um solche Vorhaben künftig zu ermöglichen, sollen die bisherigen Satzungen Ursprungsplan von 1986 mit drei Änderungen) aufgehoben und ein neuer einfacher Bebauungsplan aufgestellt werden. Dies ist im Hinblick sowohl auf die Wohnraumknappheit als auch auf die unbedingt notwendige Ressourcen- und Flächenschonung bei Bautätigkeiten mehr als sinnvoll.

Die Aufhebung und Neuaufstellung des einfachen Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren mit Umweltbericht.

4.0 Beschreibung und Begründung der Festsetzungen

4.1 Zeichnerischer Teil und planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Es wird darauf verzichtet, Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung zu treffen.

Maß der baulichen Nutzung

Es wird darauf verzichtet, Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung zu treffen. Über die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Anzahl der Wohneinheiten kann die bauliche Entwicklung ausreichend gesteuert werden.

Bauweise

Die Bauweise wird als offene Bauweise mit Einzelhaus- und/oder Doppelhausbebauung festgesetzt, dies entspricht der Umgebungsbebauung sowie den Festsetzungen des Bestandsbebauungsplans. Eine höhere Verdichtung ist am Übergang zur offenen Landschaft nicht gewünscht und städtebaulich auch nicht sinnvoll.

In Teilbereichen des Gebiets sind Hausgruppen zulässig. Die Hausgruppen können im Rahmen der getroffenen Festsetzungen variabel ausgestaltet werden.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird bestimmt durch die in der Planzeichnung festgesetzten Baubereiche. Dabei sind die Baubereiche möglichst großzügig entwickelt, so dass sich eine große Flexibilität ergibt, die insbesondere Spielräume für Anbauten eröffnet.

Als Ausnahme nach § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO dürfen die Baubereiche für Terrassen und Balkone überschritten werden. Für jeden solchen Fall ist eine Ausnahme zu beantragen, das Einvernehmen der Gemeinde dazu ist nach § 36 Abs. 1 BauGB zu erteilen.

Die Alternative, den Baubereich zu vergrößern, stellt städtebaulich ein zu großes Risiko dar – es könnten dadurch Gebäude entstehen, die den städtebaulichen Rahmen sprengen würden.

Garagen, Carports und Stellplätze

Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb der Baubereiche sowie im seitlichen Grenzabstand bis maximal zur hinteren Baugrenze zulässig. Dies entspricht der bereits vorhandenen Bebauung.

Die rückwärtigen Grundstücksbereich sollen den Hausgärten vorbehalten bleiben.

Garagen müssen auf ihrer Einfahrtsseite einen Mindestabstand von 5,00 m zur angrenzenden Erschließungsfläche einhalten. Damit wird neben dem gewünschten gestalterischen Bild der zurückspringenden Garagen der Verkehrssicherheit Rechnung getragen. Außerdem ergibt sich durch das Zurückspringen der Garage automatisch der benötigte zweite Stellplatz.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen im Wohngebäude

Die zulässige Anzahl der Wohneinheiten ist durch Planeintrag festgesetzt. Es sind pro Einzelhaus, pro Doppelhaushälfte und pro Einzelhaus der Hausgruppe max. drei Wohneinheiten zulässig. Damit wird im Vergleich zum Bestandsbebauungsplan eine Erhöhung der Wohneinheiten eingeräumt – gleichzeitig ist die Beschränkung auf drei Wohneinheiten notwendig, um die Funktionalität des Gebiets auch hinsichtlich der Unterbringungen des ruhenden Verkehrs zu gewährleisten.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. Nr. 1 BNatSchG zu vermeiden, müssen verschiedene Maßnahmen durchgeführt werden. Im Einzelnen ist dies eine Bauzeitenbeschränkung für Baufeldfreimachung und Rodung. Zudem wurde mit der zuständigen Naturschutzbehörde ein abgestimmter Untersuchungsumfang empfohlen, um Verbotstatbestände bei Brutvögeln, Fledermäusen und Eidechsen zu vermeiden. Diese Untersuchungen werden als Auflage an die konkreten, einzelnen Bauanträge gekoppelt.

4.2 Örtliche Bauvorschriften

Dächer und Dachaufbauten

Die getroffenen Festsetzungen zu Dächern und Dachaufbauten sollen ein Einfügen der neuen Gebäude in gestalterischer Hinsicht gewährleisten. Es hat sich gezeigt, dass beim Verzicht auf solche Festsetzungen gerade bei der Nachverdichtung gestalterisch unbefriedigende Ergebnisse erzielt werden. Die Festsetzungen werden jedoch recht liberal gehalten, um die Gestaltungsmöglichkeiten der Bauherren nicht zu stark einzuengen.

Entsprechend der Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil sind Satteldächer mit entsprechend zugeordneten Dachneigungen zulässig. Der Neigungswinkel der Dachflächen muss beidseitig des Firstes gleich sein. Untergeordnete Dachflächen bis zu einer Größe von 40 m² dürfen alternativ mit begrüntem extensivem Flachdach ausgeführt werden, dies eröffnet Spielräume für eingeschossige Anbauten.

Als Dachform für Garagen, Carports und sonstige bauliche Nebenanlagen sind geneigte Dächer oder extensiv begrünte Flachdächer zulässig. Mit diesen Festsetzungen wird sichergestellt, dass Hauptgebäude und Nebenanlagen gestalterisch verträglich errichtet werden.

Die Bebauung des Planungsgebiets soll insgesamt so flexibel wie möglich sein. Doppelhäuser/ Hausgruppen sind allerdings aus gestalterischen und architektonischen Gründen (Dachform und Dachneigung) einheitlich zu gestalten.

Städtebaulich und gestalterisch negative Ergebnisse entstehen, wenn keine weiteren Vorgaben zur Gestaltung von gemacht werden bzw. wenn zwei Doppelhaushälften mit stark unterschiedlichen Parametern hinsichtlich Traufhöhe, Dachneigung etc. errichtet werden.

Hausgruppen können an ausgewählten Stellen im Gebiet entstehen. Hier ist eine einheitliche Gestaltung ebenso wichtig wie bei der Errichtung von Doppelhäusern.

Dachaufbauten sind zulässig.

Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, sind zulässig. Im Sinne von Ökologie und Nachhaltigkeit wird es für sehr wichtig erachtet, dass solche Anlagen sinnvoll zu errichten und zu nutzen sind.

Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Zur Sicherung der Durchgrünung des Gebiets und einer möglichst geringfügigen Versiegelung werden Festsetzungen zur Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke getroffen.

Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig. Alle übrigen Einfriedungen werden nach Nachbarrecht beurteilt.

Gemeinde Schutterwald

Aufhebung des Bebauungsplans „Im Pelz“ und Neuaufstellung
des einfachen Bebauungsplans „Im Pelz 2021“ mit Umweltbericht

Stand: 12.01.2023

Begründung (Satzung)

10 / 10

Stellplatzverpflichtung

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen richtet sich nach der aktuell gültigen Stellplatzsatzung. Die Erhöhung der Anzahl der erforderlichen Stellplätze wird demnach bestimmt durch die Wohnfläche der jeweiligen Wohneinheiten. Wohnflächen sind nach Wohnflächenverordnung zu ermitteln. Sie wird daher wie folgt festgesetzt:

1. für Wohnungen von 60 m² bis 75 m² auf 1,5 Stellplätze
2. für Wohnungen über 75 m² auf 2 Stellplätze.

Zwar sind im öffentlichen Straßenraum Stellplätze vorhanden, diese sollen jedoch dem Besucherverkehr vorbehalten bleiben und sind nicht für die Unterbringung der privaten Zweifahrzeuge gedacht.

5.0 Umlegung und Kosten

Durch die Aufhebung und Neuaufstellung des einfachen Bebauungsplans entstehen der Gemeinde keine Kosten.

6.0 Statistik

Gesamtfläche Planungsgebiet davon	ca. 32.014 m ²
Öffentliche Grünflächen	ca. 927 m ²
Straßenverkehrsfläche davon Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	ca. 3.007 m ²
Fuß- und Radweg	ca. 155 m ²
Fläche für Versorgungsanlagen	ca. 32 m ²

Schutterwald, den 02.02.2023



Martin Holschuh, Bürgermeister


planschmiede
hansert + partner mbb
architekten und stadtplaner

kinzigtalstraße 11 | 77799 ortenberg
fon 0781 – 20554302
info@planschmiede-hansert.net

Planverfasser