



## Gemeinde Schutterwald

### 3. Teil-Änderung des Bebauungsplans

#### "Kirchfeld Süd"

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

ohne Umweltbericht

#### **Satzung in der Fassung vom 11.07.2024**

bestehend aus:

Satzungstext

Übersichtskarte

Planzeichnung

Planungsrechtliche Festsetzungen gem. BauGB

Örtliche Bauvorschriften gem. LBO Baden-Württemberg

Begründung

Artenschutzrechtliche Stellungnahme

Geotechnische Stellungnahme

Gutachtliche Stellungnahme Lärm

## **Gemeinde Schutterwald**

3. Teil-Änderung des Bebauungsplans „Kirchfeld Süd“  
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht

Stand: 11.07.2024

Satzung (Satzung)

1 / 2

# **Gemeinde Schutterwald - Satzung**

über die 3. Teil-Änderung des Bebauungsplans „Kirchfeld Süd“  
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 24.07.2024 die 3. Teil-Änderung des Bebauungsplans „Kirchfeld Süd“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht als Satzung beschlossen.

## **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Teil-Änderung des Bebauungsplans „Kirchfeld Süd“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil der 3. Teil-Änderung des Bebauungsplans "Kirchfeld Süd" vom 11.07.2024.

## **§ 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 11.07.2024
  - b. den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans vom 11.07.2024
2. den örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO vom 12.07.2024, bestehend aus
  - a. dem zeichnerischen Teil im Maßstab 1:500 mit Abgrenzung des Geltungsbereichs und den zeichnerischen Festsetzungen vom 11.07.2024
  - b. den textlichen Festsetzungen vom 11.07.2024

Beigefügt sind, ohne Bestandteil der Satzung zu werden:

1. Begründung der 3. Teil-Änderung des Bebauungsplans „Kirchfeld Süd“ vom 11.07.2024
2. Übersichtskarte (ohne Maßstab)
3. Artenschutzrechtliche Stellungnahme, IUS - Weibel & Ness GmbH, 19.06.2023
4. Geotechnische Stellungnahme, Klipfel & Lenhardt Consult GmbH, 06.10.2023
5. Gutachtliche Stellungnahme - Einbau eines Holzhackgut-Heizkessels in einen bestehenden Technikraum und Neubaueiner Hackgut-Containerhalle an der Mörburghalle in Schutterwald - Prognose und Beurteilung der Betriebslärmeinwirkung auf die Nachbarschaft, Dr. Wilfried Jans - Büro für Schallschutz, 12.02.2024

**Gemeinde Schutterwald**

3. Teil-Änderung des Bebauungsplans „Kirchfeld Süd“  
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht

Stand: 11.07.2024

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 02.08.2024



**Gemeinde  
Schutterwald**

Der Bürgermeister Martin Holschuh

**Vermerk über die Rechtskraft der 3. Teil-Änderung des Bebauungsplans „Kirchfeld Süd“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht**

Die 3. Teil-Änderung des Bebauungsplans „Kirchfeld Süd“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften zur 3. Teil-Änderung des Bebauungsplans ist durch ortsübliche Bekanntmachung am 02.08.24 in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Schutterwald, den 02.08.2024



**Gemeinde  
Schutterwald**

Der Bürgermeister Martin Holschuh



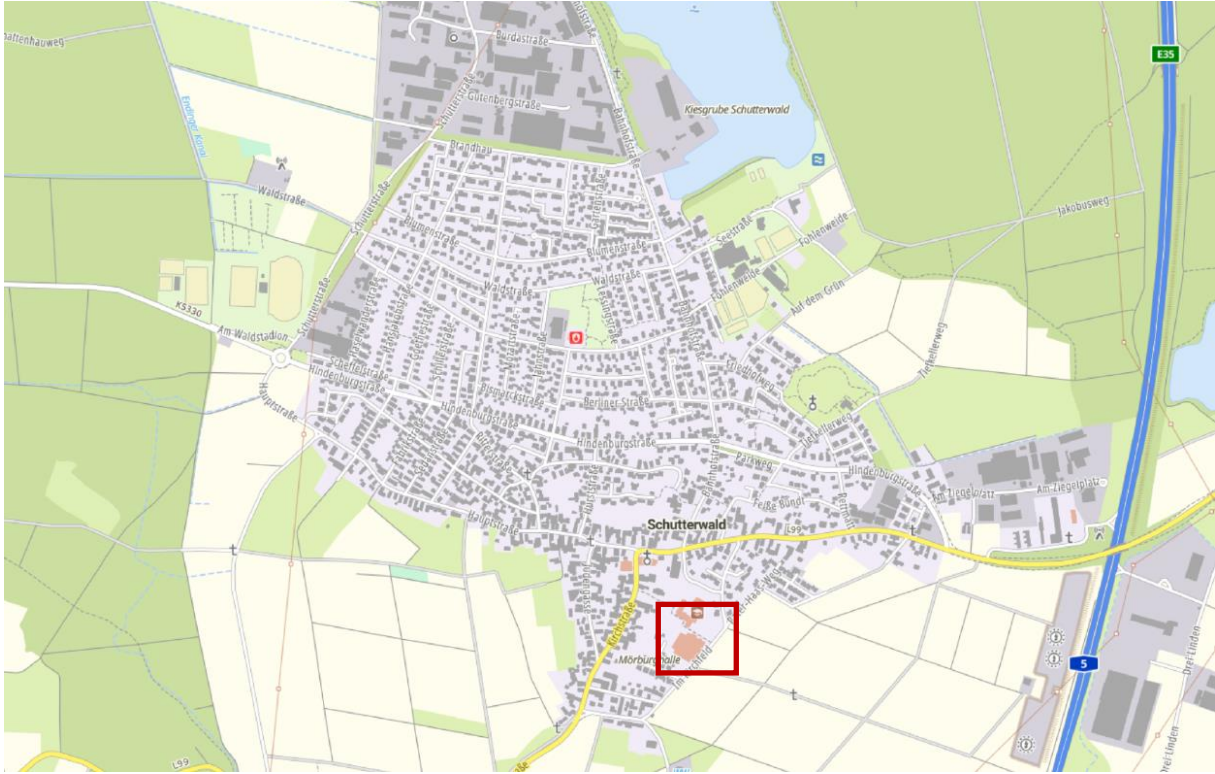
## Gemeinde Schutterwald

3. Teil-Änderung des Bebauungsplans „Kirchfeld Süd“  
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht

Übersichtskarte (Satzung)

Stand: 11.07.2024

## Übersichtskarte



Übersichtskarte (ohne Maßstab)



Luftbild (ohne Maßstab)





Fläche für Gemeinbedarf Sport- und Mehrzweckhallen	-
GR max. 5.723 m <sup>2</sup>	-
GH max. 10,70 m	a

### Zeichenerklärung

- Maß der baulichen Nutzung  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
- GR max. 5.723 m<sup>2</sup> Grundfläche GR
- GH max. 10,70 Gebäudehöhe als Höchstmaß, Angaben in Meter bezogen auf die Straßenhöhe in Fahrbahnmitte (Gradiente), gemessen senkrecht zur Gebäudemitte
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO
- a abweichende Bauweise
  - Baugrenze
- Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf  
§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB
- Fläche für Gemeinbedarf
  - Sportlichen und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen Sport- und Mehrzweckhallen
- Verkehrsflächen  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
- Straßenverkehrsfläche
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
  - F+R Fuß- und Radweg
  - P Öffentliche Stellplätze
  - V Verkehrsgrün
- Grünflächen  
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
- Öffentliche Grünfläche
  - Sportplatz
  - Spielplatz
- 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
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB
  - Gebäude Bestand
- Füllschema der Nutzungsschablone
- |             |                        |
|-------------|------------------------|
| Baugebiet   | Zahl der Vollgeschosse |
| Grundfläche | Geschossflächenzahl    |
| Gebäudehöhe | Bauweise               |

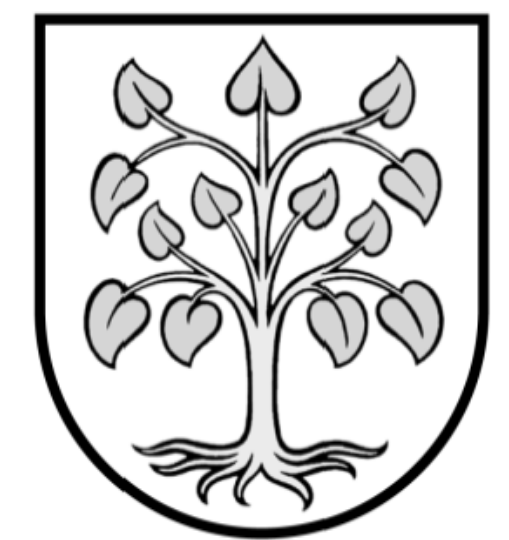
### Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB durch GR am 10.04.2024
- Ortsübliche Bekanntmachung im Mitteilungsblatt Nr. 16 am 19.04.2024
- Auslegungsbeschluss gemäß § 3 (2) BauGB durch GR am 10.04.2024
- Ortsübliche Bekanntmachung der Entwurfsauslegung gemäß § 3 (2) BauGB im Mitteilungsblatt Nr. 16 am 19.04.2024
- Auslegung vom 22.04.2024 bis 24.05.2024
- 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 24.07.2024

Ausgefertigt:

02.08.2024  
 Schutterwald, den 02.08.2024  
 Bürgermeister  
 Ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB im Mitteilungsblatt Nr. am  
 In Kraft getreten am 02.08.24

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



## Gemeinde Schutterwald

### 3. Teil-Änderung des Bebauungsplans "Kirchfeld Süd"

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht

Verfahrensschritt	Satzung	Fassungsdatum	11.07.2024
Erstellt	KH, DB		
Format	DIN A 1 594 x 841 mm	Maßstab	1:500
Plannr. + Index	E/01	geändert	

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

---

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundfläche und die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche und die zulässige Gebäudehöhe sind der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen.

Der Bezugspunkt zur Bestimmung der maximal zulässigen Gebäudehöhe ist die Höhe der Erschließungsstraße in Fahrbahnmitte (Gradiente), gemessen senkrecht zur Gebäudemitte.

Als Gebäudehöhe (GH) gilt das Maß vom Bezugspunkt bis zum oberen Abschluss des Daches.

### 2.0 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.

- a abweichende Bauweise – Gebäude bis max. 75 m Länge sind zulässig. Hauptgebäude können innerhalb der Grundstücke unmittelbar an die Grundstücksgrenze gebaut werden, müssen es jedoch nicht.



- 
- 3.0 Stellplätze und Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 und § 23 Abs. 5 BauNVO)  
Stellplätze und Nebenanlagen sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 4.0 Flächen für den Gemeinbedarf** (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)  
In der Planzeichnung sind Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „sportlichen und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ mit dem Zusatz „Sport- und Mehrzweckhallen“ festgesetzt. Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind auch Anlagen für die Nahwärmeversorgung zulässig.
- 5.0 Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
In der Planzeichnung sind Verkehrsflächen festgesetzt. Die Einteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.  
Die Zweckbestimmungen der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind durch Planeintrag festgesetzt.
- 6.0 Versorgungsanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB und § 14 Abs. 2 BauNVO)  
Versorgungsanlagen sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 7.0 Öffentliche Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB und § 14 Abs. 2 BauNVO)  
Die festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spiel- und Sportplatz“ dient der Errichtung und Nutzung von Sport- und Spielanlagen für den Schul-, Vereins- und Freizeitsport sowie der Unterbringung der sonstigen mit diesem Nutzungszweck verbundenen baulichen Anlagen und Nutzungen. Sie ist auf Flächen die nicht durch Spiel- und Sportanlagen überbaut werden, parkartig zu begrünen.
- 8.0 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 8.1 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.
- 9.0 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)  
Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte „tags“ von 55 dB(A) und „nachts“ von 40 dB(A) nach TA-Lärm für Allgemeine Wohngebiete ist zu gewährleisten.  
Außerdem ist das Spitzenpegelkriterium der TA-Lärm einzuhalten.

**10.0 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  
Martin Holschuh, Bürgermeister

**Gemeinde  
Schutterwald**



**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 Dachbegrünung

Alle Flachdächer (Dachneigung 0-4°) sind dauerhaft und fachgerecht extensiv zu begrünen. Davon ausgenommen sind Dachflächenbereiche bis zu 30 % der Dachfläche, die für erforderliche haustechnische Einrichtungen, Tageslicht-Beleuchtungselemente oder für Dachterrassen genutzt werden sowie Dachflächen von untergeordneten Bauteilen wie Erker und Vordächer etc.

#### 1.2 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 bei Flachdächern um das Maß ihrer Höhe ab Oberkante Attika von der Gebäudekante abzurücken.

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.

### 3.0 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 2 Nr. 5 LB)

Niederspannungsfreileitungen sowie Kommunikationsfreileitungen sind, vorbehaltlich der Regelung in § 68 (3) Satz 2 und 3 Telekommunikationsgesetz (TKG), nicht zulässig. Die Leitungen sind erdverkabelt auszuführen.

Schutterwald, den  
Martin Holschuh, Bürgermeister

02.08.2024  
**Gemeinde  
Schutterwald**



**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 **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.

### 3.0 **Bau- und Kunstdenkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege**

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gem. §27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

### 4.0 **Geologie**

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bilden im Plangebiet quartäre Lockergesteine (Hochflutlehm) unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist 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.

**5.0 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.

**6.0 Bereitstellung der Abfallbehälter / Gelbe Säcke**

Die Bereitstellung der Abfälle, soweit diese im Rahmen der kommunalen Abfallabfuhr entsorgt werden, muss an einer für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge (bis 10,75 m Länge) erreichbaren Stelle am Rand öffentlicher Erschließungsstraßen erfolgen.



## **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
  - 2.4 Kampfmittel, Baugrund und Altlasten
  - 2.5 Hochwasserschutz
- 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
- 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

## 1.0 Aufgabe, Notwendigkeit und Abgrenzung des Bebauungsplans

Die Gemeinde Schutterwald beabsichtigt die Errichtung eines Nahwärmenetzes. Die zugehörige Holzhackgut-Heizanlage soll auf dem Flurstück Nr. 7369 südlich der Mörburghalle II errichtet werden. Dazu muss der bestehende Bebauungsplan „Kirchfeld Süd“ in der Fassung der 1. Änderung geändert werden. In diesem Zuge sollen weitere Änderungen, die im Zuge der bauordnungsrechtlichen Genehmigung der Mörburghalle II zugesichert wurden, nachgezogen werden (Anpassung des Baufensters für die Mörburghalle).

Die Änderung kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht erfolgen.



1. Änderung des Bebauungsplans "Kirchfeld Süd" - ohne Maßstab

Mit Inkrafttreten der vorliegenden 3. Teil-Änderung des Bebauungsplans „Kirchfeld Süd“ nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht verlieren die Festsetzungen des Bebauungsplans „Kirchfeld Süd“ samt 1. Änderung innerhalb des Geltungsbereichs ihre Gültigkeit.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 15.511 m<sup>2</sup> und befindet sich im Süden des Kernorts der Gemeinde Schutterwald.

## Gemeinde Schutterwald

### 3. Teil-Änderung des Bebauungsplans „Kirchfeld Süd“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a Bau GB ohne Umweltbericht

Stand: 11.07.2024  
3 / 13

#### Begründung (Satzung)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist begrenzt

- im Norden durch die Flst. Nr. 4149/1, 313/6, 313/1,7376 und der Straße „Pater-Haas-Weg“,
- im Osten durch die Flst. Nr.7375, 7355, 7339
- im Süden durch die Flst. Nr. 7320, 7360/12, 7360/11, 7360/7 und den Straßen „Im Kirchfeld“ und „Im Winkel“,
- im Westen durch die Flst. Nr. 7360/4, 7360/3, 49/1 und 50.

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



Geltungsbereich 3. Teil-Änderung des Bebauungsplans "Kirchfeld Süd" - ohne Maßstab



## **2.0 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht**

### **2.1 Verfahrensart**

Bei der 3. Teil-Änderung des Bebauungsplans „Kirchfeld Süd“ handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Die angestrebten Änderungen sichern die derzeitige Nutzung und ermöglichen die Errichtung eines Nahwärmenetzes.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird ein überbaubarer Bereich ausgewiesen, dessen Fläche deutlich weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt (Baubereich Gebäude ca. 5.481 m<sup>2</sup>).

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 m<sup>2</sup> 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.

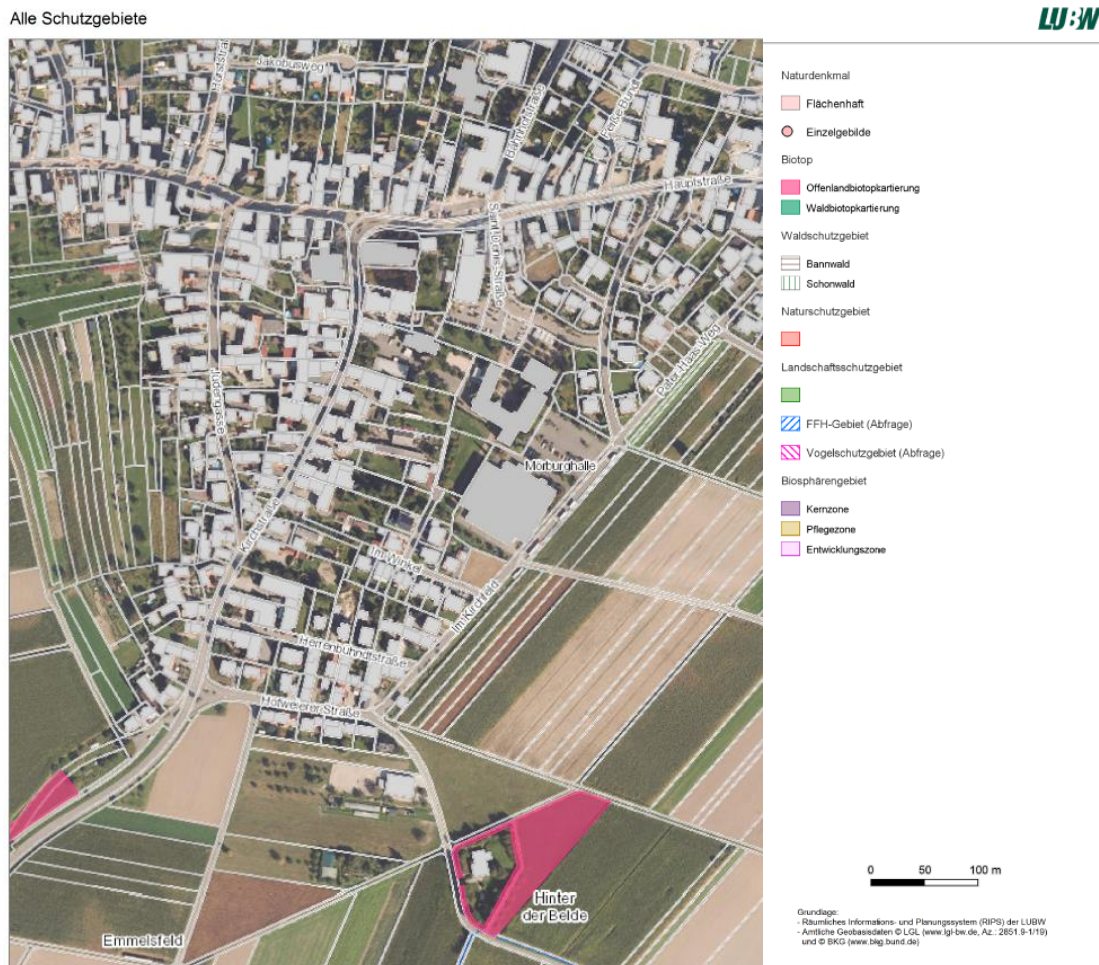
Es liegen keine Schutzgebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Die angrenzenden Schutzgebiete werden durch die 3. Teil-Änderung des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt, eine Beeinträchtigung des europäischen Schutzgebietsnetzes „Natura 2000“ ist somit nicht zu erwarten.

## Gemeinde Schutterwald

### 3. Teil-Änderung des Bebauungsplans „Kirchfeld Süd“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a Bau GB ohne Umweltbericht

Stand: 11.07.2024  
5 / 13

#### Begründung (Satzung)



Auszug aus den Online Umwelt- und Karten-Daten des Umweltinformationssystems (UIS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW), abgerufen am 06.02.2024

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).

## Gemeinde Schutterwald

3. Teil-Änderung des Bebauungsplans „Kirchfeld Süd“  
im beschleunigten Verfahren nach § 13a Bau GB ohne Umweltbericht

Stand: 11.07.2024  
6 / 13

Begründung (Satzung)

---

Um Verbotstatbestände auszuschließen, wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung erstellt („Artenschutzrechtliche Stellungnahme“), IUS - Weibel & Ness GmbH, 19.06.2023):

„Ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG durch die Fällung und Rodung von Bäumen sowie die Errichtung des Hackschnitzzellagerplatzes kann aufgrund der fehlenden Nachweise bzw. dem Fehlen geeigneter Habitatstrukturen im Bereich des Baufelds sicher 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. Ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG durch die Fällung und Rodung von Bäumen sowie die Errichtung des Hackschnitzzellagerplatzes kann aufgrund der fehlenden Nachweise bzw. dem Fehlen geeigneter Habitatstrukturen im Bereich des Baufelds sicher ausgeschlossen werden

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

*Mensch:* Es wurde eine Prognose und Beurteilung der Betriebslärmwirkung auf die Nachbarschaft beim Einbau eines Holzhackgut-Heizkessels in einen bestehenden Technikraum und Neubau einer Hackgut-Containerhalle an der Mörburghalle erarbeitet („Gutachtliche Stellungnahme, Prognose und Beurteilung der Betriebslärmwirkung auf die Nachbarschaft“, Dr. Wilfried Jans, Büro für Schallschutz, Ettenheim, 12.02.2024, dem Bebauungsplan beigelegt).

Dieser kommt zu folgendem Ergebnis:

„Ausgehend von der vorliegenden Hochbau- und Anlagenplanung sowie den mitgeteilten Randbedingungen zum zukünftigen Betrieb der geplanten Heizanlage wurde in der vorliegenden Ausarbeitung, die an fremden schutzbedürftigen Einwirkungsorten verursachte Betriebslärmwirkung rechnerisch prognostiziert. Im Rahmen dieser schalltechnischen Prognose wurde nachgewiesen, dass eine unzulässige Lärmwirkung auf die Nachbarschaft ausgeschlossen werden kann, wenn die in Abschnitt 7 beschriebenen Schallschutzmaßnahmen konsequent eingehalten bzw. umgesetzt werden.“

Außerdem wird der Bebauungsplan selbst keine negativen Auswirkungen im Hinblick auf die Lärmsituation der Umgebung haben.

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

### 2.4 Kampfmittel, Baugrund und Altlasten

Vor einer Bebauung bzw. Bodeneingriffen ist eine entsprechende Kampfmittelfreiheit zu gewährleisten.

Zur Beurteilung der Untergrundverhältnisse wurde für den Anbau des Hackschnitzzellagers eine Geotechnische Stellungnahme (Klipfel & Lenhardt Consult GmbH, 06.10.2023) beauftragt.



## Gemeinde Schutterwald

3. Teil-Änderung des Bebauungsplans „Kirchfeld Süd“  
im beschleunigten Verfahren nach § 13a Bau GB ohne Umweltbericht

Stand: 11.07.2024  
7 / 13

Begründung (Satzung)

---

Auszug Geotechnische Stellungnahme (Klipfel & Lenhardt Consult GmbH, 06.10.2023:

### „Hydrogeologische Situation

Das Projektgebiet befindet sich im Bereich der rechtsrheinischen Niederterrasse im Verbreitungsbereich des Kiestyps Niederterrasse. Der Untergrundaufbau ist geprägt durch ca. 30 m mächtige, quartäre Kiese und Sande überwiegend alpiner Herkunft, mit unterschiedlich hohen Anteilen von Schwarzwaldkiesen.

Die grundwasserführenden Kiese und Sande des Oberen Kieslagers (würmeiszeitliche Rheinkiese) werden von einer bis zu ca. 3 m mächtigen Auelehmdecke überlagert.

Der Flurabstand zur Grundwasseroberfläche liegt bei ca. 3 m. Die Grundwasserfließrichtung ist gemäß der Hydrogeologischen Karte von Baden-Württemberg nach Nordwesten gerichtet. Für den Raum Schutterwald werden mittlere Durchlässigkeitsbeiwerte (kf-Wert) von ca.  $1,5 \times 10^{-3}$  m/s für den Aquifer angegeben. Das Grundwassergefälle beträgt ca. 1 ‰“ [...].“

### „Untergrundaufbau

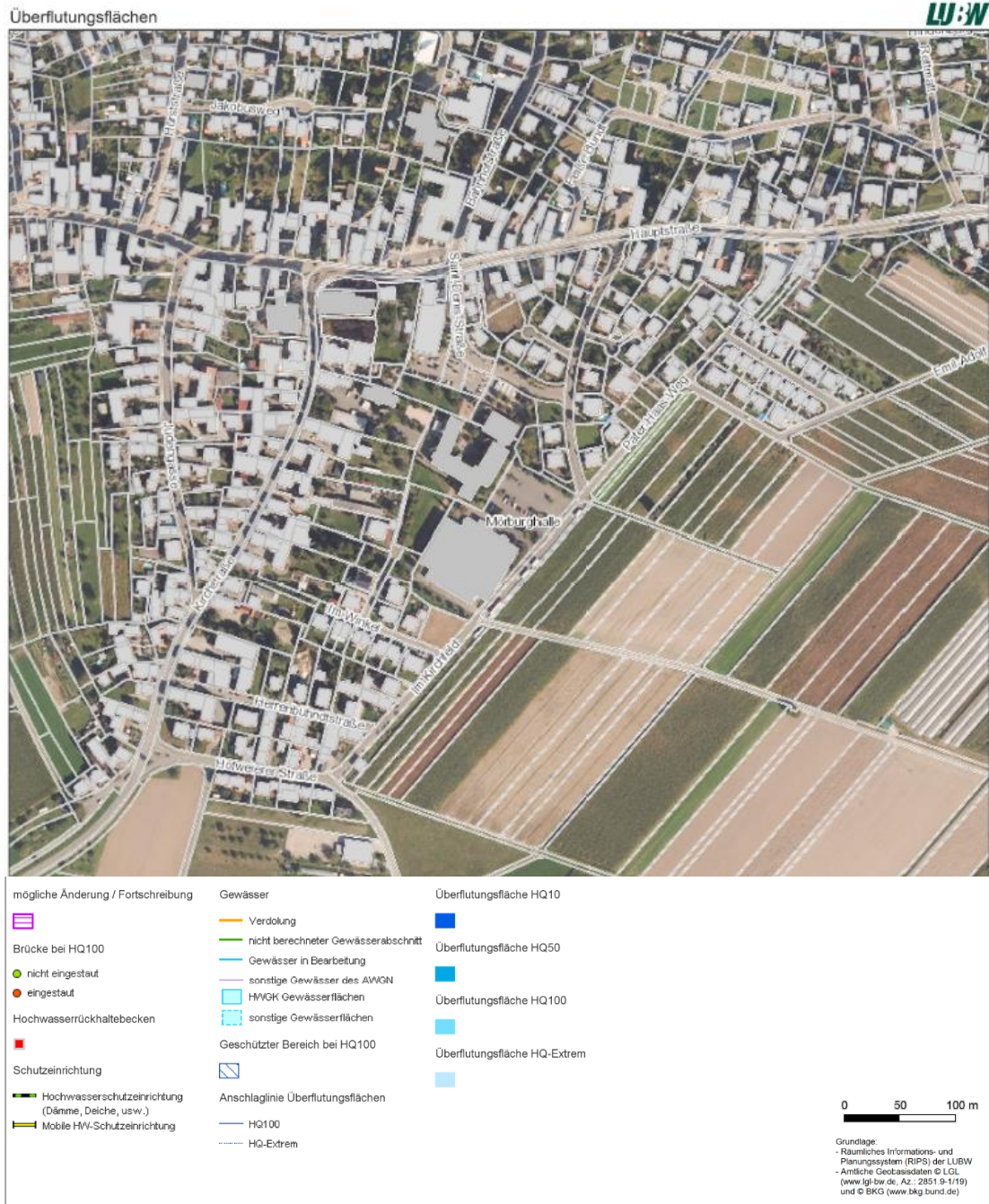
Bei den Schürfungen wurde folgender typischer Untergrundaufbau angetroffen (vgl. Anlage 2):

bis max. 1,2 m unter GOK:	Auffüllung, Kies, sandig, teilweise schluffig, graubraun bis rötlichbraun, feucht, GU, GW n. DIN 18 196, locker bis mitteldicht Schichtuntergrenze: ca. 149,36 m üNN bis 149,66 m üNN
bis max. 3,7 m unter GOK:	Auelehm, Schluff, sandig, schwach tonig bis Schluff, stark tonig, steif, rötlichbraun, TL, TM n. DIN 18 196 Schichtuntergrenze: ca. 146,76 m üNN bis 147,76 m üNN
ab ca. 3,7 m unter GOK:	Rheinkiese, Kies, sandig, schwach schluffig, grau, nass, GW n. DIN 18 196, mitteldicht bis dicht Schichtuntergrenze: nicht erreicht“

„Nach den Erkundungsergebnissen stehen in dieser Tiefe im Baufeld zunächst kiesig-sandige Auffüllungen mit einer Dicke von ca. 0,8 m bis 1 m an. Darunter folgen bindige Böden mit steifer Konsistenz. Diese Einheiten sind für eine Plattengründung geeignet. Es wird empfohlen nach Abschieben des Oberbodens bzw. nach Entfernen des Pflasterbelags das Untergrundplanum nachzuverdichten“.

Im Geltungsbereich liegen nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlasten/Altlastverdachtsflächen vor.

2.5 Hochwasserschutz



Auszug aus den online Umwelt- und Karten-Daten des Umweltinformationssystems (UIS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW), Internetabfrage vom 06.02.2024

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nicht im Bereich von Überflutungsflächen.

## Gemeinde Schutterwald

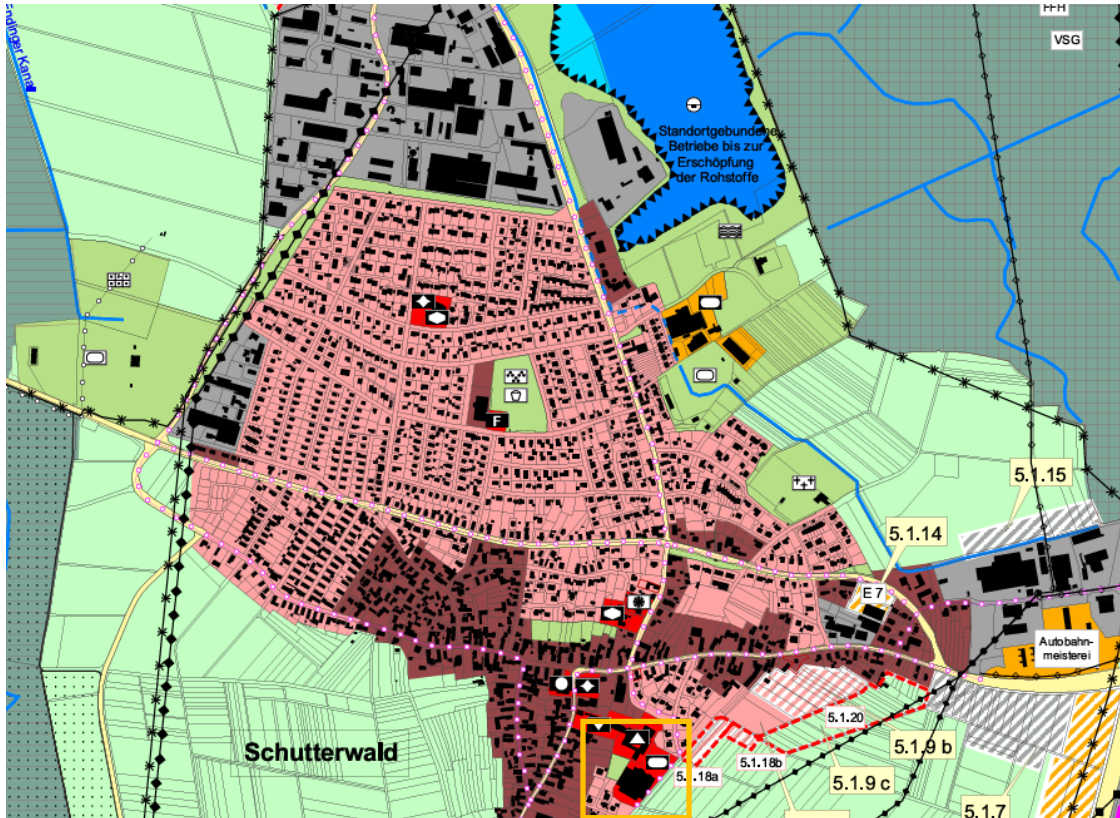
3. Teil-Änderung des Bebauungsplans „Kirchfeld Süd“  
im beschleunigten Verfahren nach § 13a Bau GB ohne Umweltbericht

Stand: 11.07.2024  
9 / 13

Begründung (Satzung)

### 3.0 Vorhandene baurechtliche Vorgaben

#### 3.1 Vorbereitende Bauleitplanung



Flächennutzungsplan 2009, 2. Änderung 2024, Verwaltungsgemeinschaft Schutterwald – Durbach - Hohberg – Ortenberg - Offenburg, ohne Maßstab

Im Jahr 2009 fortgeschriebenen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Schutterwald - Durbach - Hohberg - Ortenberg - Offenburg (Stan 1. Änderung von 2015 in Verbindung mit der 2. Änderung 2024 und 3. Änderung 2021) - ist der Geltungsbereich der vorliegenden 3. Teil-Änderung des Bebauungsplans „Kirchfeld Süd“ im westlichen Teilbereich als Grünfläche - Bestand und Wohnbaufläche – Bestand dargestellt. Im östlichen Teilbereich als Fläche für Gemeinbedarf – Bestand – Sportlichen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen dargestellt.

Die vorliegende Teil-Bebauungsplanänderung ist nicht vollumfänglich 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.

#### 3.2 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Planungsgebiet gilt die 1. Änderung des Bebauungsplans "Kirchfeld Süd" (In Kraft seit dem 31.07.1992).

Die 2. Änderung des Bebauungsplans "Kirchfeld Süd" (in Kraft seit dem 29.06.2012) umfasst einen Teilbereich südlich der Mörburghallen (Flst.Nr. 7359/1, 7359/2 und 7359/3).

Die vorliegende 3. Teil-Änderung ersetzt in ihrem Geltungsbereich die 1. Änderung des Bebauungsplans "Kirchfeld Süd" (in Kraft seit dem 31.07.1992).



#### **4.0 Beschreibung des Plangebiets**

##### 4.1 Lage

Das Planungsgebiet befindet sich im Südwesten von Schutterwald.

##### 4.2 Bebauung

Das Planungsgebiet ist mit Sport- und Mehrzweckhallen bebaut und nahezu komplett versiegelt.

##### 4.3 Erschließung Ver- und Entsorgung

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

##### 4.4 Betriebslärm

Da sich in der Umgebung der geplanten Heizanlage schutzbedürftige Einwirkungsorte befinden, wurde durch das Büro Jans, Ettenheim, die aus dem Betrieb der geplanten Heizanlage in der schutzbedürftigen Nachbarschaft resultierende Betriebslärmwirkung prognostiziert und beurteilt. Im Folgenden werden die maßgeblichen Passagen dieser Untersuchung wiedergegeben (Büro für Schallschutz Dr. Jans, 12.02.2024):

„Ausgehend von der vorliegenden Hochbau- und Anlagenplanung sowie den mitgeteilten Randbedingungen zum zukünftigen Betrieb der geplanten Heizanlage wurde in der vorliegenden Ausarbeitung, die an fremden schutzbedürftigen Einwirkungsorten verursachte Betriebslärmwirkung rechnerisch prognostiziert. Im Rahmen dieser schalltechnischen Prognose wurde nachgewiesen, dass eine unzulässige Lärmwirkung auf die Nachbarschaft ausgeschlossen werden kann, wenn die in Abschnitt 7 beschriebenen Schallschutzmaßnahmen konsequent eingehalten bzw. umgesetzt werden.“

##### Bauliche Maßnahmen

Das bestehende Dach des zukünftigen Heizraums weist rechnerisch eine ausreichende Luftschalldämmung auf und muss von daher nicht ertüchtigt werden. Die Außenbauteile der geplanten Containerhalle können in der in Abschnitt 4.1.3 beschriebenen Weise realisiert werden. Für alle drei in der Westfassade vorgesehenen Tore (1/K-M) und für die in der Südfassade vorgesehene Tür (M/2-3) sind folgende Werte der effektiven Luftschalldämmung RA zu fordern: Tore (1/K-M):  $RA \geq 22 \text{ Db}$ , Tür (M/2-3):  $RA \geq 25 \text{ dB}$  (...)

##### Technische Maßnahmen

Über die Mündung des Abgaskamins bzw. über die Außenluftansaug-Öffnung (siehe jeweils Anlage 7, oben) dürfen maximal die nachfolgend aufgeführten Schall-Leistungspegel (LW) abgestrahlt werden. In diesen maximal zulässigen Werten ist ein ggf. erforderlicher Zuschlag für eine Einzeltonhaltigkeit (KT) bereits enthalten: AU-Öffnung  $LW \leq 55 \text{ dB(A)}$ , Mündung Abgaskamin  $LW \leq 65 \text{ dB(A)}$ . Die Hackgut-Förderung ist durch technische Einrichtungen derart zu steuern, dass während des Offenhaltens eines Sektionaltors (beim Container-Tausch) die Hydraulikaggregate aller Hackgut-Container außer Betrieb gesetzt werden.

##### Organisatorische Maßnahmen

- Es darf maximal ein (1) Abroll-Container/Tag in der in Abschnitt 2.4 beschriebenen Weise ausgetauscht werden.
- Sämtliche für den Container-Tausch erforderlichen Lkw-Bewegungen sowie das Aufnehmen und Absetzen eines (1) Abroll-Containers dürfen an Werktagen ausschließlich im Zeitraum zwischen 7.00 und 20.00 Uhr und an Sonn- und Feiertagen ausschließlich zwischen 9.00 und 13.00 Uhr sowie zwischen 15.00 und 20.00 Uhr stattfinden.

Damit ist sichergestellt, dass die TA-Lärm eingehalten werden kann. Eine entsprechende Festsetzung, die die oben geschilderten Rahmenbedingungen verbindlich definiert, wurde aufgenommen.

#### 4.5 Planungskonzept

Mit der vorliegenden Teil-Bebauungsplanänderung soll auf Flurstück Nr. 7369 und 7360/6 die Anpassung der Zweckbestimmung der Fläche für Gemeinbedarf an die tatsächlich vorhandene Nutzung erfolgen sowie der Baubereich entsprechend der geplanten Heizanlage modifiziert werden.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des alten Bebauungsplans "Kirchfeld Süd" werden nicht übernommen. Die planungsrechtlich notwendigen Festsetzungen werden neu gefasst.

### 5.0 Beschreibung und Begründung der Festsetzungen

#### 5.1 Zeichnerischer Teil und planungsrechtliche Festsetzungen

Auf eine Festsetzung der Art der baulichen Nutzung wird verzichtet. Die Bauflächen für den Hochbau werden als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt (siehe unten).

Das *Maß der baulichen Nutzung* wird durch die zulässige maximale Grundfläche sowie durch die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Weitergehende Festsetzungen wie z. B. der Grundflächenzahl erübrigen sich aufgrund der engen Fassung der überbaubaren Grundstücksfläche und wären aufgrund der präzisen Aufteilung zwischen Gemeinbedarfsfläche und öffentlicher Stellplätze auch nicht zielführend. Die maximal zulässige Grundfläche umfasst das gesamte Baufenster.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird als maximale Gebäudehöhe in Metern festgesetzt. Bezugspunkt zur Bestimmung der maximal zulässigen Gebäudehöhe ist die Höhe der vorgelagerten Erschließungsstraße in Fahrbahnmitte (Gradiente), gemessen senkrecht zur Gebäudemitte. Als Gebäudehöhe (GH) gilt das Maß vom Bezugspunkt bis zum oberen Abschluss des Daches. Die definierte Gebäudehöhe entspricht dem gebauten Bestand.

Die *überbaubaren Grundstücksflächen* werden aufgrund des derzeitigen Bestands sowie der konkreten Planung einer Heizanlage festgesetzt, so dass sämtliche baulichen Anlagen innerhalb des Baufensters liegen.

Es wird eine abweichende *Bauweise* definiert. Gebäude bis max. 75 m Länge sind zulässig. Hauptgebäude können innerhalb der Grundstücke unmittelbar an die Grundstücksgrenze gebaut werden, müssen es jedoch nicht. Dies entspricht dem gebauten Bestand.

*Stellplätze und Nebenanlagen* sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Dies entspricht dem gebauten Bestand.

Für die baulichen Anlagen der Mörburghallen wird eine *Gemeinbedarfsfläche* mit der Zweckbestimmung - sportlichen und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen mit dem Zusatz „Sport- und Mehrzweckhallen“ festgesetzt

In der Planzeichnung sind *Verkehrsflächen* festgesetzt. Die Einteilung der Verkehrsfläche ist unverbindlich.

Die Zweckbestimmungen der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind durch Planeintrag festgesetzt. Hier sind die Öffentlichen Parkplätze zu nennen und der Fuß- und Radweg am westlichen Gebietsrand.

*Versorgungsanlagen* sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der Baubereiche zulässig. So wird sichergestellt, dass auch die zukünftig eventuell notwendigen Ergänzungen von Versorgungsanlagen oder Einrichtungen für Zukunftstechnologien zur Energiebereitstellung überall im Planungsgebiet möglich sind.

Entsprechend der Planzeichnung wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spiel- und Sportplatz“ festgesetzt. Die öffentliche Grünfläche dient der Errichtung und Nutzung von Sport- und Spielanlagen für den Schul-, Vereins- und Freizeitsport sowie der Unterbringung der sonstigen mit diesem Nutzungszweck verbundenen baulichen Anlagen und Nutzungen. Auf den Flächen, die nicht durch Spiel- oder Sportanlagenüberbaut werden, ist einer parkartige Begrünung festgesetzt.

Im Bebauungsplan werden *Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen* festgesetzt. Damit ist sichergestellt, dass die TA-Lärm eingehalten werden kann.

Die Einzelbäume 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.

## 5.2 Örtliche Bauvorschriften

Im Hinblick auf Klimaschutz und Ökologie werden sämtliche Flachdächer 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. 15.511 m <sup>2</sup>
davon	
Fläche für Gemeinbedarf	ca. 7.628 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche	ca. 1.981 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche	ca. 2.083 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	ca. 3.495 m <sup>2</sup>
Verkehrsgrün	ca. 324 m <sup>2</sup>

Schutterwald, den *02.08.2024*  
Martin Holschuh, Bürgermeister



**Gemeinde  
Schutterwald**  
**Planschmiede**

Hansert + Partner mbb  
Architekten | Stadtplaner

Kinzigtalstraße 11  
77799 Ortenberg

Tel (0781) 20 55 43 02

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