

SATZUNGEN DER GEMEINDE GUTACH I.BR.

im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB über

- a) den Bebauungsplan „Gutshof II“
- b) die örtlichen Bauvorschriften Bebauungsplan „Gutshof II“

Der Gemeinderat der Gemeinde Gutach i.Br. hat am 09.10.2007

- a) den Bebauungsplan „Gutshof II“
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Gutshof II“

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 895).
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert am 14.02.2006 (GBl. S. 20)

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für

- a) den Bebauungsplan „Gutshof II“
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Gutshof II“

ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (Planzeichnung vom 09.10.2007).

Durch den Bebauungsplan „Gutshof II“

- wird der bestehende Bebauungsplan „Gutshof“ vom 02.03.2004 (Satzung) im Bereich der Grundstücke Flst. Nrn. 444, 446 bis 451, 452 (Teil), 460 bis 462 teilweise überlagert.
- werden die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Gutshof II“ vom 02.03.2004 im Bereich der Grundstücke Flst. Nrn. 444, 446 bis 451, 452 (Teil), 460 bis 462 aufgehoben.

§ 2

Bestandteile

1. Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans bestehen aus
 - a) dem zeichnerischen Teil, M 1:500 in der Fassung vom 09.10.2007
 - b) dem textlichen Teil – Bauvorschriften – in der Fassung vom 09.10.2007
2. Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus
 - a) dem gemeinsamen zeichnerischem Teil zum Bebauungsplan in der Fassung vom 09.10.2007
 - b) den örtliche Bauvorschriften (textlicher Teil) in der Fassung vom 09.10.2007
3. Beigefügt ist
 - a) die gemeinsame Begründung in der Fassung vom 09.10.2007

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 4

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Gutshof II“ treten mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Gleichzeitig

- tritt der bestehende Bebauungsplan „Gutshof“ vom 02.03.2004 im Bereich der Grundstücke Flst. Nrn. 444, 446 bis 451, 452 (Teil), 460 bis 462
- sowie die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Gutshof“ vom 02.03.2004 im Bereich der Grundstücke Flst. Nrn. 444, 446 bis 451, 452 (Teil), 460 bis 462 außer Kraft.

Gemeinde Gutach i.Br., den 09.10.2007



Urban Singler
Bürgermeister

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Urban Singler'.



781308803
781308800

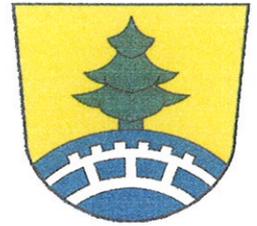
TH max.6,5m
GH max.12,5m
⊕ bei D und H
⊖ bei E

WA	
0,4	-

S.örtliche BV
30°-45° siehe Plan

- △ E max. 2 WE pro Gebäude
- △ D max. 1 WE pro Hauseinheit
- △ H max. 1 WE pro Hauseinheit

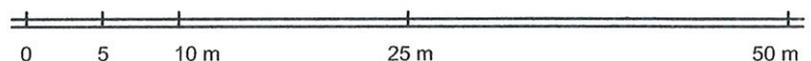
Gemeinde Gutach im Breisgau



Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Gutshof II"

<h3>Verfahrensdaten</h3> <p>Aufstellungsbeschluss 15.05.2007</p> <p>Offenlage 31.05.2007 - 01.07.2007</p> <p>Satzungsbeschluss 09.10.2007</p> <p>In Kraft getreten am 17. Okt. 2007</p>	<p>Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Gutach i.Br. übereinstimmen.</p> <p>Gutach i.Br., den 09. Okt. 2007</p> <p> <i>Urban Singler</i> Bürgermeister Urban Singler</p>
<p>Die Planunterlage nach dem Stand vom 09.10.2007 entspricht den Anforderungen des § 1 PlanZVO vom 18.12.1990</p>	<p>Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft getreten.</p> <p>Gutach i.Br., den 17. Okt. 2007</p> <p> <i>Urban Singler</i> Bürgermeister Urban Singler</p>

Plandaten



M. 1 / 500

Im Originalformat (siehe unten)

Plandatum: 09.10.2007

Bearbeiter: Schi / WA

Projekt-Nr: S-07-046

Planformat: 765 x 300



fahlestadtplaner

Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875 0, Fax 0761/36875 17
info@fahle-freiburg.de, www.fahle-freiburg.de

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende textliche Festsetzungen:

1 **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BAUGB, BAUNVO)**

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert am 14.02.2006 (GBl. S. 20)

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

1.1.1 **Allgemeines Wohngebiet** (§ 4 BauNVO)

1.1.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind die in § 4 (2) Nrn. 3 BauNVO genannten Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) können ausnahmsweise zugelassen werden.

1.1.1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind die Ausnahmen nach § 4 (3) Nrn. 3-5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

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

1.2.1 **Höhen, Höhenlage** (§ 18 BauNVO, § 9 (2) BauGB)

1.2.1.1 Als maximale Traufhöhe wird 6,50 m festgesetzt- gemessen an der jeweiligen Traufseite zwischen der dazugehörigen Erschließungsstraße (Fahrbahnrand) und dem Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk/Oberkante Dachhaut an der Mitte des Gebäudes.

1.2.1.2 Als maximale Gebäudehöhe wird 12,50 m festgesetzt- gemessen zwischen der dazugehörigen Erschließungsstraße (Fahrbahnrand) an der Mitte des Gebäudes.

1.2.2 **Überschreitung der Grundflächenzahl** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 17 (2) BauNVO)

1.2.2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA darf bei den mittleren Hausgruppeneinheiten die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5.

1.3 **Stellplätze, Carports und Garagen** (§ 12 BauNVO)

1.3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind offene Stellplätze bei den Hausgruppengrundstücken nur innerhalb der speziell ausgewiesenen Standorte

(ST) zulässig. Ansonsten sind offene Stellplätze im Bereich zwischen jeweiliger Erschließungsstraße und der rückwärtigen, südwestlichen Gebäudeflucht zulässig.

1.3.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind Carports und Garagen nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen (Baufenster) und/oder auf den speziell ausgewiesenen Standorten (CP/GA) zulässig. Carports müssen dabei zur Erschließungsstraße (Horststraße) einen Abstand von mind. 0,5 m zum Fahrbahnrand einhalten.

1.4 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

1.4.1 Nebengebäude im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen (Baufenster) und den ausgewiesenen Standorten für Carports und Garagen (CP, GA) zulässig. Nebengebäude bis 25 m³ Brutto Rauminhalt sind auch außerhalb der Baufenster und ausgewiesenen Standorten für Garagen und Carports (GA, CP) zulässig. Nebengebäude müssen zur Straßenbegrenzungslinie sofern es sich um eine Straße mit Zufahrtsfunktion handelt einen Mindestabstand von mindestens 0,50 m aufweisen.

1.4.2 Als maximale Gesamthöhe von Nebengebäuden wird 3,0 m festgesetzt- gemessen an der dazugehörigen Erschließungsstraße (Fahrbahnrand).

HINWEIS: Für Grenzgebäude gelten die Höhen-, Flächen- und Längenbeschränkungen nach § 6 LBO.

1.5 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen (§ 22, 23 BauNVO)

1.5.1 Überschreitungen von Baugrenzen durch Bauteile wie Balkone, Erker und untergeordnete Bauteilen wie Dachvorsprünge sind – horizontal gemessen- bis zu 2,50 m zulässig. Die Abstandsvorschriften der LBO gelten entsprechend.

1.5.2 Die mit Ausnahme der nach Nordosten definierenden Baugrenzen dürfen mit Bauteilen, deren Oberfläche zu mehr als 70% verglast ist und die eine wohnraumähnliche Nutzung aufnehmen (Wintergarten), um bis zu 2,50 m überschritten werden. Die Abstandsvorschriften der LBO gelten entsprechend.

1.6 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

1.6.1 Die Zahl der Wohnungen wird für Einzelhäuser auf maximal 2 WE pro Gebäude, für Doppelhäuser auf maximal 1 WE pro Doppelhaushälfte und für Hausgruppen auf maximal 1 WE pro Hauseinheit begrenzt. Hausgruppen dürfen auch in Teileigentum auf einem Gesamtgrundstück durchgeführt werden. Die Anzahl der Wohnungen darf pro Hausgruppe nicht mehr als 4 WE betragen.

1.7 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)

1.7.1 Versorgungsanlagen und -leitungen i.S.d. § 9 (1) 13 BauGB sind im gesamten Plangebiet unterirdisch zu führen.

- 1.8 **Abgrabungen und Aufschüttungen** (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)
- 1.8.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA dürfen Aufschüttungen eine Höhe von max. 0,50 m gegenüber dem Straßenniveau nicht überschreiten.
- 1.8.2 Zur Belichtung von Räumen in Untergeschossen sind Abgrabungen bis zu 1,50 m unter Straßenoberkante auf einer maximalen Länge von 30% der Fassadengesamtlänge und bis zu einer maximalen horizontalen Breite von 2,0 m ab Hauskante (ohne Böschung) zulässig.
- 1.9 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- 1.9.1 Stellplatzflächen sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrassen, wassergebundene Decke) auszuführen. Dies gilt für befestigte Grundstücke, sofern keine Fahrzeuge gereinigt/gewartet werden und kein Lagern von oder Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfolgt.
- 1.9.2 Kupfer-, zink- oder bleigedckte Dächer und Dachgauben sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu besorgen ist.
- 1.9.3 Unterirdische Bauteile (Untergeschosse u.ä.), die in das vorhandene, natürliche Geländenniveau eingreifen, müssen zum Schutz des Grundwassers als wasserdichte Wanne („weiße Wanne“ nach DIN) ausgebildet werden.
- 1.9.4 Die Straßenbeleuchtung ist mit Natrium-Hochdruckdampfampfen auszuführen. Dies gilt auch für die Beleuchtung von privaten Wegen, wenn sie nach Umfang und Dauer ähnlich der Straßenbeleuchtung betrieben wird.
- 1.10 **Pflanzbindungen und Pflanzgebote** (§ 9 (1) Nr. 20, 25 a und b BauGB)
- 1.10.1 Entsprechend den im Bebauungsplan eingetragenen Pflanzgeboten für Bäume entlang der Erschließungsstraße sind hochstämmige Laubbäume (1. oder 2. Ordnung) zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Größe und Art siehe Pflanzenliste im Anhang.
- 1.10.2 Auf Reihenhausmittelgrundstücken sind mindestens 5 Sträucher zu pflanzen und zu pflegen. Auf allen anderen Baugrundstücken sind mindestens ein Laubbaum (2. Ordnung) oder ein hochstämmiger Obstbaum und 5 Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Größe und Art siehe Pflanzenliste im Anhang.
- 1.10.3 Für alle im Bebauungsplan ausgewiesenen Baumstandorte gilt, dass geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten in begründeten Fällen (Zufahrt, Leitungstrassen etc.) zugelassen werden.
- 1.10.4 Für alle Baumpflanzungen gilt, dass bei Abgang oder bei Fällung eines Baumes als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum gemäß den Pflanzempfehlungen im Anhang nachzupflanzen ist.

2 **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO, § 9 (4) BAUGB)**

Rechtsgrundlage:

- § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 895).

2.1 **Dächer** (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind die Dächer als Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° auszubilden. Zur Eindeckung der Dächer sind rotbraune bis braune sowie graue Farbtöne zu verwenden. Wellfaserzement, Trapezblech und offene Bitumenbahnen sind nicht zugelassen. Glasfliesdeckung ist zulässig.

2.1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bis zur 2/3 der Länge der dazugehörigen Dachseite zulässig. Der Abstand von Dachaufbauten zu den Ortgängen muss jeweils mindestens 1,0 m betragen. Dacheinschnitte sind mindestens zu einem Drittel zu überdachen.

2.1.3 Der Anschnitt von Dachaufbauten- und Dacheinschnitten mit dem Hauptdach muss senkrecht gemessen mindestens 1,00 m unter dem Hauptfirst des Gebäudes liegen.

2.1.4 Dächer von Doppelhäusern und Hausgruppen müssen die gleiche Dachneigung, Dachform sowie Geschosszahl aufweisen.

2.1.5 Die der Energiegewinnung dienenden Dachaufbauten wie Solar- und Photovoltaikanlagen sind bei allen Dachneigungen gestattet.

2.2 **Carports, Garagen und Nebenanlagen**

2.2.1 Die Dächer von Carports, Garagen und Nebengebäuden müssen eine Dachneigung von mindestens 15° aufweisen oder sind bei einer Dachneigung von 0° bis 15° zu begrünen.

2.3 **Außenantennen** (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

2.3.1 Bei Einzelhäusern ist pro Gebäude, bei Doppelhäusern ist pro Doppelhaushälfte und bei Hausgruppen ist pro Hauseinheit nur eine sichtbare Antenne oder Gemeinschaftsantenne zugelassen.

2.3.2 Satellitenantennen müssen den gleichen Farbton wie die dahinterliegende Gebäudefläche aufweisen.

2.4 **Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke** (§ 74 (1) Nr. 3)

2.4.1 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen oder Nutz- bzw. Ziergärten anzulegen und zu unterhalten.

2.5 **Einfriedigungen** (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

2.5.1 Einfriedigungen dürfen bezogen auf Oberkante Gehweg bzw. Fahrbahn zu den öffentlichen Verkehrsflächen nicht höher als 0,80 m sein. Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Sockel und Mauern dürfen eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten.

2.5.2 Die Verwendung von Stacheldraht für Einfriedigungen ist nicht zulässig.

2.6 **Stellplatzverpflichtung** (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

2.6.1 Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird bei einer Größe ab 60 m² auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit erhöht. Bruchteile einer Stellplatzzahl sind auf die nächste volle Stellplatzzahl aufzurunden.

3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN GEM. § 9(6) BAUGB

3.1 **Archäologische Denkmalpflege**

Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) ist das Regierungspräsidium Freiburg, Referat 25, Archäologische Denkmalpflege, 79083 Freiburg, Telefon 0761/208-3570, Fax 0761/208-3599, unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde in diesem Gebiet zutage treten. Auch ist das Amt heranzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

4 HINWEISE

4.1 **Abwasser** (Bestimmungen der Wasserwirtschaftsbehörde)

4.1.1 Alle häuslichen Abwässer sind in die öffentliche Schmutzwasser-Kanalisation mit nachgeschalteter zentraler Sammelkläranlage abzuleiten.

4.1.2 Sämtliche Grundleitungen bis zum Anschlußpunkt an die öffentliche Kanalisation (Hausanschlußleitungen) müssen vor Verfüllung der Rohrgräben unter Bezug auf die jeweils gültige Entwässerungssatzung durch die Gemeinde abgenommen werden. Der Bauherr hat bei der Gemeinde rechtzeitig diese Abnahme zu beantragen. Eine Durchschrift des Abnahmescheins ist bei der Gemeindeverwaltung aufzubewahren. Der Nachweis der Dichtheit für die Entwässerungsanlagen ist gemäß DIN 1986 Teil 1 (Ausgabe 1988), Punkt 6.1.13, zu erbringen.

4.1.3 In den Anschlußleitungen an die öffentliche Kanalisation müssen innerhalb des Grundstücks nach der jeweiligen Bestimmung der Ortsentwässerungssatzung Kontrollschächte und Reinigungsstücke vorgesehen werden; sie müssen stets zugänglich sein.

4.2 **Grundwasserschutz**

4.2.1 Das anfallende Oberflächenwasser (Regenwasser) kann soweit wie möglich auf dem Grundstück zurückgehalten werden. Hierzu sind die Zufahrten zu den Garagen, die Hofflächen, Abstellplätze und sonstige Flächen, von denen eine Gefährdung von Grundwasser bzw. Oberflächenwasser nicht zu befürchten ist,

nach Möglichkeit aus durchlässigem Material herzustellen. Im übrigen sind die befestigten (versiegelten) Flächen auf ein Minimum zu beschränken. Sie sind mit einem Gefälle zu den angrenzenden Rasen- und Gartenflächen herzustellen.

4.2.1.1 Grundwasser darf weder während des Bauens noch nach Fertigstellung der Vorhaben durch Drainagen abgeleitet werden.

4.2.1.2 Baugruben und Leitungsgräben sind mit reinem Erdmaterial - kein Humus oder Bauschutt - aufzufüllen und außerhalb befestigter Flächen mit Humus abzudecken.

4.3 **Bodenschutz**

Die folgenden Hinweise sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Gesetzliche Grundlage ist das Bodenschutzgesetz für Baden-Württemberg vom 24.06.1991 zuletzt geändert 17.06.1997. Nach § 4 Abs. 2 dieses Gesetzes ist insbesondere bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

4.3.1 **Allgemeine Bestimmungen:**

4.3.1.1 Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

4.3.1.2 Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

4.3.1.3 Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

4.3.1.4 Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

4.3.1.5 Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; Er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.

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

4.3.2 **Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden**

4.3.2.1 Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.

4.3.2.2 Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

4.3.2.3 Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.

4.3.2.4 Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

4.4 **Abfallentsorgung**

4.4.1 Im Sinne einer Abfallvermeidung und -verwertung ist anzustreben, dass

- im Planungsgebiet ein Massenausgleich erfolgt, wozu der Baugrubenaushub möglichst auf den Grundstücken verbleiben und darauf wieder eingebaut werden soll, soweit Dritte dadurch nicht beeinträchtigt werden, oder
- sofern ein Massenausgleich nicht möglich ist, überschüssige Erdmassen anderweitig verwertet werden (z.B. durch die Gemeinde selbst für Lärmschutzmaßnahmen, Dämme von Verkehrswegen, Beseitigung von Landschaftsschäden oder durch Dritte über eine Börse).

4.4.2 Auf der Baustelle ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Aufstellen mehrerer Container) sicherzustellen, dass verwertbare Bestandteile von Bauschutt, Baustellenabfällen und Erdaushub separiert werden. Diese sind einer Wiederverwertung zuzuführen.

4.4.3 Eine Vermischung von verwertbaren Abfällen mit belasteten Abfällen ist nicht zulässig.

4.4.4 Die Menge der belasteten Baustellenabfälle ist so gering wie möglich zu halten. Ihre Entsorgung hat auf einer dafür zugelassenen Abfallentsorgungsanlage (z.B. Hausmülldeponie) zu erfolgen.

4.5 **Vorbeugender Gesundheitsschutz**

Aus Gründen des vorbeugenden Gesundheitsschutzes soll bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf allergene Pflanzen verzichtet werden. Es wird seitens des Gesundheitsamtes daher angeregt, bei Neupflanzungen oder Ersatz überalterter Bäume Bestände allergenarmer Gewächse zu wählen. Vor allem auf Birken, Erlen und Hasel sollte verzichtet werden.

4.6 **Regenwassernutzungsanlagen**

Die Installation einer Regenwassernutzungsanlage gemäß § 13 Abs. 3 ist mit Inkrafttreten der Trinkwasserverordnung am 01.01.2003 der zuständigen Behörde anzuzeigen. Regenwassernutzungsanlagen sind nach Stand der Technik auszuführen und müssen entsprechend gekennzeichnet sein.

4.7 **Immissionen**

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich eine Kirche, deren Kirchturmuhre in der Tages- und Nachtzeit alle 15 Minuten schlägt. Grundsätzlich unterliegt dieses Zeitschlagen von Kirchturmuhren den allgemeinen Anforderungen des Immissionsschutzes. Nach aktueller Rechtsprechung kann deshalb eine

Teiluntersagung des Betriebes solcher Anlagen (Untersagung des Zeitglockenläutens während der Nachtzeit von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) ausgesprochen werden.

4.8 **Telekommunikation**

Für den rechtzeitigen Ausbau sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leistungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im genannten Planbereich der Deutschen Telekom AG, T-Com, Rs PTI 31, Postfach 10 03 64, 79122 Freiburg so früh als möglich, mindestens jedoch 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich anzeigen werden.

4.9 **Außenbeleuchtung**

Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich zu installieren. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt. Im privaten Bereich (Außenbeleuchtung von Häusern, Hauszugängen) sind Kompaktstofflampen in Warmtönen einzusetzen, deren Betriebszeit durch Zeitschaltungen soweit wie möglich verkürzt wird.

Gemeinde Gutach i. Br., den **09. Okt. 2007**



Urban Singler

Bürgermeister

fahlestadtplaner

Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, Fax 0761/36875-17
info@fahle-freiburg.de, www.fahle-freiburg.de

Der Planverfasser

Pflanzenliste für Pflanzgebote

Mindestgrößen zur Festsetzung der Baum- bzw. Strauchgrößen:

- Bäume: 3 x verpflanzt, Hochstämme, Stammumfang 12-14 cm
- Sträucher: 2 x verpflanzt, 60-100cm

Bäume und Sträucher für private Grundstücke und Straßenraum

Bäume 1. Ordnung:

Acer platanoides	Spitz- Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Wildkirsche
Hochstämmige Obstbäume alter Kultursorten	

Bäume 2. Ordnung:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Pyrus communis	Wildbirne
Prunus padus	Traubenkirsche
Malus sylvestris	Wildapfel
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere
	Flieder
	Forsizie
	Goldregen

Sträucher:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus laevigata	Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Forsythia	Forsythie
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Syringa vulgaris	Flieder
Taburnum	Goldregen
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

1 PLANUNGSANLASS UND -ZIEL

Der Bebauungsplan „Gutshof“ wurde am 02.03.2004 als Satzung beschlossen. Ziel dieses Bebauungsplanes war insbesondere, neue Wohnbauflächen im Innerortsbereich von Gutach i. Br. zu schaffen, um der steigenden Nachfrage nach Wohnraum gerecht zu werden.

Hinzu kommt, dass mit der Realisierung der Breisgau S- Bahn das Elztal mit den Haltepunkten Gutach i.Br. und Bleibach eine besondere Siedlungsbedeutung in der Region Freiburg erhalten hat, was diese Nachfrage noch verstärkt.

Im Plangebiet selber war vor allem die Schaffung von qualitativem, gehobenem Geschosswohnungsbau in Form von freistehenden Punkthäusern vorgesehen.

Es hat sich jedoch herausgestellt, dass im Laufe der letzten Jahre die Nachfrage nach Wohnraum im Geschosswohnungsbau gerade hier in Gutach i.Br. stark zurückgegangen ist und daher die Grundstücke nicht vermarktet werden konnten. Demgegenüber besteht jedoch eine sehr große Nachfrage nach Eigenheimformen.

Um dieser Nachfrage gerecht zu werden und die damit verbundenen aktuellen Entwicklungsinteressen sowohl der Gemeinde als auch des Grundstückseigentümers zu berücksichtigen, soll nun der Bebauungsplan „Gutshof“ im östlichen Wohngebietsbereich entsprechend geändert werden.

Mit der Bebauungsplanänderung werden insgesamt folgende wesentliche Einzelziele verfolgt:

- Städtebauliche Neuordnung unter Berücksichtigung der bereits erstellten Erschließungsstraße
- Schaffung von Wohnraum in Form von freistehenden Einzel- und Doppelhäusern, sowie Hausgruppen
- individueller, gestalterischer Spielraum unter Berücksichtigung der baulichen Umgebung
- Beachtung grünordnerischer, ökologischer und klimatischer Belange

Durch den Bebauungsplan „Gutshof II“ wird der bestehende Bebauungsplan „Gutshof“ vom 02.03.2004 (Satzung) teilweise überlagert und für den Überlagerungsbereich auf neue Rechtsgrundlagen gestellt.

2 LAGE DES PLANGEBIETS

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bebauungsplangebietes „Gutshof“ im Ortskernbereich von Gutach i.Br. und wird begrenzt:

Im Osten durch das Kirchengrundstück Flst. Nr. 166; Im Süden durch die Grundstücke Flst. Nrn. 27/1 und 27/2; Im Westen durch die Grundstücke Flst. Nr. 454, 463 und 459 bzw. die geplante Wohnbebauung und im Norden durch die Kirchstraße.

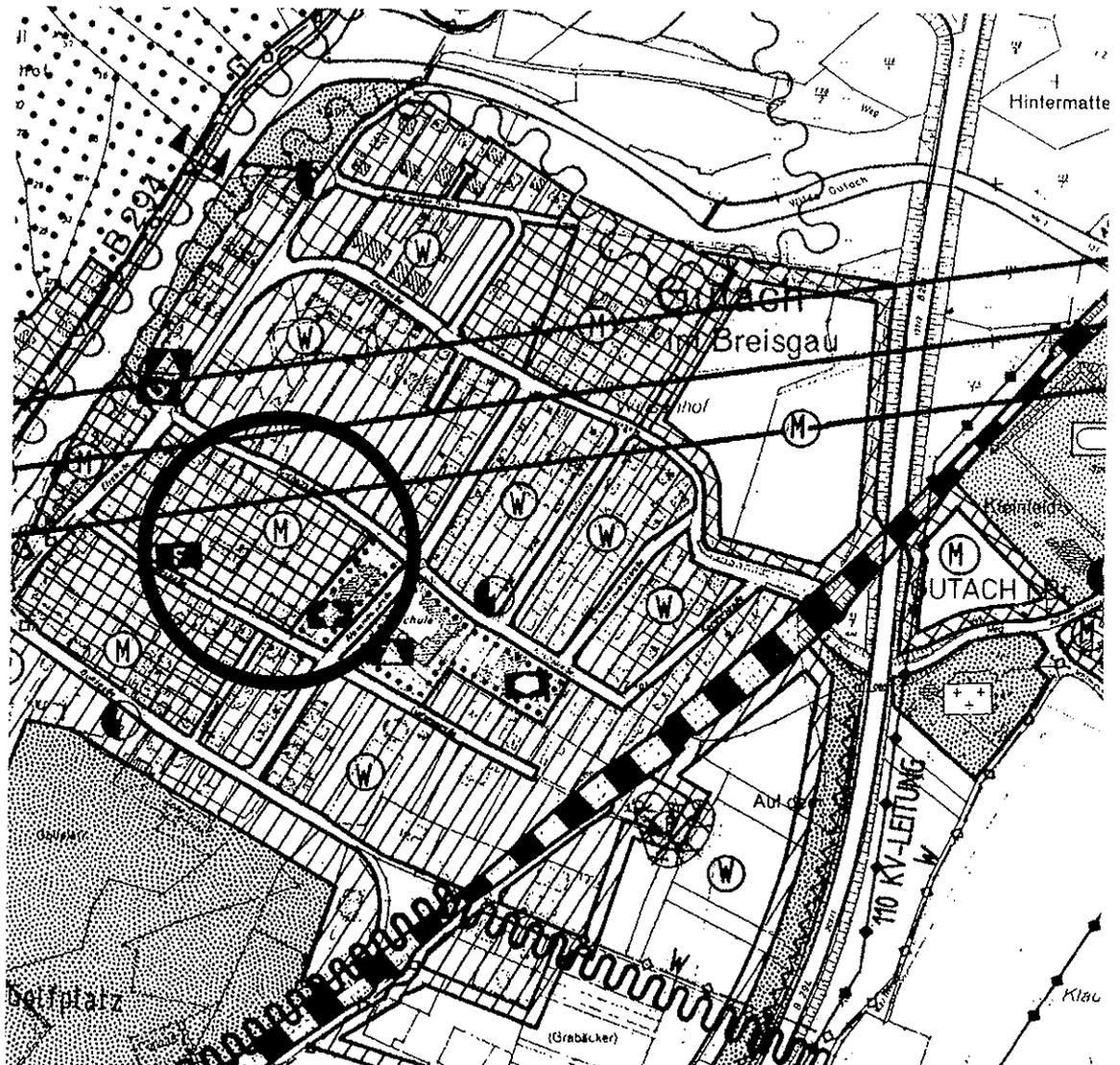
3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft ist das Gebiet als Mischfläche (M) dargestellt. Damit entspricht die Flächennutzungsplandarstellung nicht unmittelbar den Festsetzungen des Bebauungsplanes der für dieses Gebiet ein Allgemeines Wohngebiet vorsieht. Da der

bestehende Bebauungsplan „Gutshof“ bereits im Rahmen des Entwicklungsspielraums i.S.d. § 8 (2) S.1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan als entwickelt betrachtet wurde, gilt dies auch für den vorliegenden Bebauungsplan „Gutshof II“.

Flächennutzungsplanausschnitt

Maßstab 1:5000



4 VERFAHREN

- 15.05.2007 Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans „Gutshof II“, billigt den vorgelegten Planentwurf und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB
- 31.05.2007 Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB
bis
- 01.07.2007
- 31.07.2007 Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Anregungen
- 09.10.2007 Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan „Gutshof II“ nach § 10 (1) BauGB als Satzung.

Die Novelle des Baugesetzbuches, die zum 01.01.2007 in Kraft getreten ist, ermöglicht die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB. Danach können Bebauungspläne z.B. für die Wiedernutzbarmachung von Flächen als Bebauungspläne der Innenentwicklung aufgestellt werden. Die BauGB-Novelle knüpft damit an die Bodenschutzklausel an und hat insbesondere zum Ziel, die Umnutzung nicht mehr benötigter Flächen zu erleichtern. Die Anwendungsvoraussetzungen wurden wie in Ziffer 5 dargelegt geprüft und das beschleunigte Verfahren im vorliegenden Fall für zulässig erachtet.

Im beschleunigten Verfahren kann auf die frühzeitige Beteiligung, auf die Umweltprüfung und den Umweltbericht verzichtet werden. Bei Planungen bis zu einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von weniger als 20 000 m² ist eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung nicht notwendig.

5 ZULÄSSIGKEITSVORAUSSETZUNGEN FÜR DAS BESCHLEUNIGTE VERFAHREN

Die Planung dient der Schaffung von ortskernnahem Wohnen auf ehemals mit Nebengebäuden untergenutzten Flächen des westlich gelegenen „Gutshofes“ und kann daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne der BauGB-Gesetzesnovelle angesehen werden.

Bei einer Nettofläche des Allgemeinen Wohngebiets von ca. 3.594 m² und einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 ergibt sich eine Grundfläche von 1.438 m². Diese liegt im Sinne des § 19 (2) BauNVO somit unterhalb der zulässigen Obergrenze von 20 000 m².

Auch die übrigen Zulässigkeitsvoraussetzungen gem. § 13a (1) BauGB für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt, da kein Baurecht für ein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet wird und sich im näheren Umkreis des Plangebietes auch kein FFH-Gebiet befindet.

6 PLANUNG

6.1 Allgemeine städtebauliche Zielsetzungen

Der Bereich soll unter Berücksichtigung insbesondere städtebaulicher, verkehrlicher und ökologischer Gesichtspunkte neu geordnet und einer Wohnbebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern, sowie Hausgruppen zugeführt werden. Dabei ist insbesondere die bereits vorhandene Erschließungsstraße in das Konzept mit einzubeziehen.

Entsprechend den bisherigen Festsetzungen der südlich angrenzenden Bestandsbebauung ist eine zweigeschossige Bebauung (II) mit einer Traufhöhe von max. 6,50 m und Firsthöhe von max. 12,5 m vorgesehen.

Sämtliche Gebäude sind nach Süden orientiert, was eine aktive und passive Sonnenenergienutzung möglich macht.

Durch zusätzliche Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung soll weiterhin sichergestellt werden, dass Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45°, sowie ortstypische Materialien zur Anwendung kommen und sich das Gebiet in den Innerortsbereich von Gutach i.Br. einfügt.

6.2 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den bisherigen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes „Gutshof“ und dem Ziel das Gebiet einer Wohnbebauung zuzuführen, wird für den Geltungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Aufgrund der Lage des Plangebiets in der Ortsmitte von Gutach i.Br. mit einer gewissen Gemengelage zu Ladengeschäften und anderen Nicht-Wohnnutzungen sollen im Plangebiet Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausnahmsweise zulässig sein.

Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, um für diesen Bereich im Ortszentrum nichttypische Nutzungen mit großem Flächenbedarf zu verhindern. Tankstellen sind auch wegen der mit dieser Nutzung verbundenen Lärm- und Geruchsemissionen (Zu- und Abfahrtsverkehr) ausgeschlossen.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet soll ein ausgewogenes Verhältnis zwischen den verdichtungsbefürwortenden Aspekten der Ortskernlage, des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wie auch ökonomischen Verwertungsbedingungen einerseits und dem Wunsch nach einer aufgelockerten Siedlungsstruktur mit größeren Grünanteilen andererseits gefunden werden.

Entsprechend wird eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern bzw. Hausgruppen mit einer maximalen Traufhöhe von 6,50 m und einer Gesamthöhe von 12,50 m, sowie eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Da bei den mittleren Hausgruppeneinheiten diese GRZ im Verhältnis -überbaubare Fläche (Baufenster)/Grundstücksgröße- überschritten wird, wird für diese Einheiten die GRZ auf 0,5 erhöht.

Um zu gewährleisten, dass gerade bei Doppelhäusern und Hausgruppen die gleiche Geschosshöhe und somit eine in etwa gleiche Höhenentwicklung entsteht, werden zwei Vollgeschosse als zwingend festgesetzt. Ansonsten gelten für Einzelhäuser zwei Vollgeschosse als Höchstmaß.

Auf die Festlegung einer Geschossflächenzahl wird verzichtet, da das Maß der baulichen Nutzung durch die grundstückbezogenen Baufenster, maximal überbaubare Grundfläche (GRZ), Geschosshöhe und maximale Trauf- und Firsthöhe bzw. Dachneigung ausreichend definiert ist.

6.4 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Um den Straßenraum möglichst frei von ruhendem Verkehr zu halten, sollen die notwendigen Stellplätze auf den einzelnen Grundstücksflächen untergebracht werden. Hierzu wurden spezifische Regelungen für die einzelnen Teilbereiche getroffen.

Zur Sicherung unversiegelter Gartenflächen wird festgesetzt, dass offene Stellplätze bei den Hausgruppengrundstücken nur innerhalb der speziell ausgewiesenen Standorte (ST) zulässig sind. Bei den übrigen Einzel- und Doppelhausgrundstücken sind offene Stellplätze im Bereich zwischen jeweiliger Erschließungsstraße und der rückwärtigen, südwestlichen Gebäudeflucht zulässig.

Aus gleichem Grund sollen Garagen und Carports nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen (Baufenster) und/oder auf den speziell ausgewiesenen Standorten (CP/GA) zulässig sein.

Zum Schutz vor zu großer Versiegelung der Grünbereiche wird weiter festgesetzt, dass Nebengebäude nur innerhalb der Baufenster und den festgesetzten Garagen- und Carportzonen zulässig sind. Um jedoch Geräteschuppen oder Gartenlauben zuzulassen, wird bestimmt, dass Nebenanlagen bis 25 m³ Brutto-Rauminhalt und einer maximalen Gebäudehöhe - gemessen an der zugehörigen Erschließungsstraße - von 3,0 m auch außerhalb der Baufenster zulässig sind. Für Grenzgebäude gelten die Höhen-, Flächen- und Längenbeschränkungen nach § 6 LBO.

Des weiteren müssen Nebengebäude zur Straßenbegrenzungslinie sofern es sich um eine Straße mit Zufahrtsfunktion handelt, einen Mindestabstand von 0,50 m aufweisen.

6.5 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen

Nach den Vorgaben der Baunutzungsverordnung wird für die Teilbereiche eine offene Bauweise mit Einzel-, Doppelhäusern und Hausgruppen festgesetzt.

Um die Überschreitungsmöglichkeiten der Baugrenzen definitiv zu regeln, wird in die textlichen Festsetzungen aufgenommen, dass Überschreitungen der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile, wie Balkone, Erker und Dachvorsprünge bis zu 2,50 m zulässig sind. Durch das sog. „Wintergartenprivileg“ wird darüber hinaus bestimmt, dass Baugrenzen mit Ausnahme der nach Nordosten definierten Baugrenzen mit Bauteilen, deren Oberflächen zu mehr als 70 % verglast sind und die eine wohnraumähnliche Nutzung aufnehmen, um bis zu 2,50 m überschritten werden dürfen. Die Abstandsvorschriften der LBO sind dabei zu beachten.

6.6 Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten

Um die Ausnutzung der Grundstücke mit zu vielen kleinen Wohnungen zu verhindern und um die Zahl der notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück unterbringen zu können, wird im Plangebiet die Zahl der zulässigen Wohneinheiten für Einzelhäuser auf max. 2 Wohneinheiten, für Doppelhäuser auf max. 1 Wohneinheit pro Doppelhaushälfte und für Hausgruppen auf max. 1 Wohneinheit pro Hauseinheit beschränkt. Hausgruppen dürfen auch in Teileigentum auf einem Gesamtgrundstück durchgeführt werden. Die Anzahl der Wohnungen darf pro Hausgruppe nicht mehr als 4 WE betragen.

6.7 Führung von Versorgungsleitungen

Die Gemeinde Gutach i.Br. strebt aus städtebaulichen Gründen in sämtlichen neuen Baugebieten eine unterirdische Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen an, um die städtebaulich unattraktive Erscheinung von oberirdischen Leitungen und Masten sowie die hiermit verbundene Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden. Die Gemeinde verkennt zwar nicht, dass eine unterirdische Verlegung von Versorgungsanlagen und -leitungen für die zuständigen Versorgungsträger mit Mehrkosten verbunden ist. Zugleich berücksichtigt die Gemeinde aber die in § 68 Abs. 3 TKG zum Ausdruck kommende Wertung, wonach die unterirdische Verlegung von Versorgungsanlagen und -leitungen dem zuständigen Versorgungsträger in Neubaugebieten in der Regel zumutbar ist. Dies gilt nach dem

Wortlaut von § 68 Abs. 3 TKG unterschiedslos für sämtliche Neubaugebiete. Unter Bezugnahme auf diese Wertung will die Gemeinde auch im Bebauungsplangebiet „Gutshof II“ eine städtebaulich attraktive Gestaltung erreichen.

Die Gemeinde verkennt außerdem nicht, dass der Wortlaut von § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB es auf den ersten Blick nur erlaubt, die unterirdische Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen festzusetzen. Eine Festsetzung der exakten Lage der Leitungstrassen ist jedoch städtebaulich nicht erforderlich. Zwar sind die Versorgungsträger nicht Eigentümer sämtlicher für die Verlegung von Versorgungsanlagen und -leitungen in Betracht kommender Trassen. Neue Versorgungsanlagen und -leitungen werden jedoch üblicherweise unter den öffentlichen Verkehrsflächen verlegt. Hierfür bestehen außerdem gesetzliche Nutzungsrechte der Versorgungsträger (z.B. § 68 Abs. 1 TKG).

6.8 Aufschüttungen und Abgrabungen

Um zu verhindern, dass die Gebäude auf Erdhügeln errichtet werden und da das Gelände weitgehend eben verläuft wurde festgesetzt, dass Aufschüttungen eine Höhe von max. 0,50 m über der Oberkante der geplanten Straße erreichen dürfen.

Zur Belichtung von Aufenthaltsräumen in Untergeschossen wird bestimmt, dass Abgrabungen nur bis zu 1,50 m unter Straßenoberkante auf einer maximalen Länge von 30% der Fassadenlänge und bis zu einer maximalen horizontalen Breite von 2,0 m ab Hauskante (ohne Böschung) zulässig sind. Dadurch wird das komplette „Freigraben“ von Untergeschossen wirksam verhindert und dennoch die Belichtung von Aufenthaltsräumen in Untergeschossen ermöglicht.

7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

7.1 Dächer

Die Dächer als Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° herzustellen.

Zur Eindeckung der Dächer sind rotbraune bis braune sowie graue Farbtöne zu verwenden. Wellfaserzement, Trapezblech und Bitumenbahnen sind aus ortsgestalterischen Gründen nicht zulässig.

Die Errichtung von Dachaufbauten ist erst ab einer Dachneigung von 30° sinnvoll, weshalb hierfür diese Mindestdachneigung festgesetzt wird. Um die Harmonie der Dachfläche und die Proportion der Gebäude nicht zu verunstalten, wird die Gesamtbreite der Dachaufbauten auf max. 2/3 der zugehörigen Trauflänge beschränkt, sowie Mindestabstände von 1 m zu Ortsgängen und First festgesetzt.

Aus gleichen Gründen müssen Doppelhäuser und Hausgruppen die gleiche Dachneigung und Dachform aufweisen.

Aus gestalterischen Gründen müssen Dächer von Garagen, Carports und Nebengebäuden eine Dachneigung von mindestens 15° aufweisen, oder sind bei einer Dachneigung von 0° bis 15° extensiv zu begrünen.

Die zur Energiegewinnung dienenden Dachaufbauten sollen ausdrücklich gefördert werden. Sie sind bei allen Dachformen gestattet.

7.2 Außenantennen

Um die Beeinträchtigung des Ortsbildes durch zu viele Antennen oder Satellitenanlagen zu verhindern, ist pro Gebäude, pro Doppelhaushälfte und pro Hauseinheit bei Hausgruppen jeweils nur eine sichtbare Antenne oder

Satellitenantenne zulässig, wobei die sog. „Satellitenschüsseln“ die gleiche Farbe wie die dahinterliegenden Gebäudeflächen aufweisen müssen.

7.3 **Gestaltung von Einfriedungen und unbebauter Flächen bebauter Grundstücke**

Zur Gestaltung des Straßenraumes und zur Verhinderung zu hoher und dadurch im Straßenraum „tunnelartig“ wirkender Einfriedungen werden Höhenbeschränkungen für Einfriedungen aufgenommen. Diese dürfen zu den öffentlichen Verkehrsflächen eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten. Bezugspunkt ist die Straßenoberkante. Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zugelassen. Sockel und Mauern dürfen eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten.

Stacheldraht wurde als wohngebietsuntypisches Material und aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen.

Aus gestalterischen und ökologischen Gründen wird weiter bestimmt, dass die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke als Grünflächen oder als Nutz- bzw. Ziergärten anzulegen sind.

7.4 **Stellplatzverpflichtung**

Baumaßnahmen sind regelmäßig mit einer erhöhten Anzahl von Wohnungen und einem zusätzlichen Stellplatzbedarf verbunden, der auf den Grundstücken nachgewiesen werden muss. Unter Berücksichtigung des Bedarfs für Zweitwagen und Besucherparkplätze reicht ein Stellplatz je Wohnung nicht aus. Aufgrund verkehrlicher und städtebaulicher Gründe wird im Bereich „Gutshof II“ gegenüber den Vorschriften der Landesbauordnung eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung auf 1,5 Stellplätze bei Wohnungen über 60 qm festgesetzt. Bruchteile einer Stellplatzzahl sind dabei auf die nächste volle Stellplatzzahl aufzurunden.

Verkehrliche Gründe

Die anhaltende Zunahme der Kraftfahrzeuge im Straßenverkehr erfordert die Unterbringung der Kraftfahrzeuge auf den privaten Grundstücken, um die öffentlichen Verkehrsflächen für den fließenden Verkehr freizuhalten und nicht durch fehlende Stellplätze zusätzlich zu belasten. Es zeigt sich außerdem, dass die Zahl der Haushalte mit zwei oder mehr Kraftfahrzeugen kontinuierlich anwächst, was auch bei der städtebaulichen Planung berücksichtigt werden muss. Auch wenn im Bereich des Öffentlichen Personennahverkehrs in letzter Zeit Verbesserungen erreicht wurden so ist der ÖPNV nach Ausbauzustand und Leistungsfähigkeit hier im ländlichen Raum nicht in der Lage das eigene Auto ganz zu ersetzen. Darüber hinaus wird im Plangebiet eine sparsame Erschließung gewählt, öffentliche Stellplätze sind entlang der Kirchstraße und Stichstraße vorgesehen. Zusätzlich ist die Unterbringung der privaten Stellplätze auf den privaten Grundstücken in ausreichender Zahl erforderlich.

Städtebauliche Gründe

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen, insbesondere auch im Bereich der geplanten Stichstraße soll den zukünftigen Bewohnern eine angemessene Aufenthaltsqualität garantiert werden.

In diesem Zusammenhang muss auch erwähnt werden, dass Ende 1999 auf 4280 Einwohner in der Gemeinde Gutach 2117 PKW kamen. Das ergibt einen PKW-Besatz von ca. 1,4 Fahrzeugen je Haushalt (bei einer Belegungsziffer von 2,8 (1995)). Da aufgrund der speziellen örtlichen Situation (Ortsmitte) nur wenig Platz im Straßenraum für öffentliches Parken vorhanden ist, muss die Stellplatzverpflichtung vor dem

Hintergrund realistischer Nutzungserfahrungen zum privaten Parken im öffentlichen Raum angehoben werden.

8 VERKEHRERSCHLISSUNG

Das Plangebiet wird über die Kirchstraße im Norden durch die bereits erstellte Stichstraße erschlossen. Diese Straße soll verkehrsberuhigt gestaltet werden und neben der Erschließungsfunktion den zukünftigen Bewohnern eine angemessene Spiel- und Aufenthaltsqualität bieten. Weitere Spielmöglichkeiten bzw. Spielplätze befinden sich in ca. 180 m Entfernung südöstlich des Plangebiets im Bereich der Schule und in ca. 380 m Entfernung nordöstlich des Plangebiets im Bereich des Freibades, so dass der DIN 18034 Rechnung getragen wird.

In das Konzept integriert wird der bisher geplante Fußweg, welcher in Nord-Süd-Richtung eine Verbindung zur Ludwigsstraße und der Kirche im Osten bzw. dem Gutshof im Westen herstellt.

9 GRÜNORDNUNG

Da es sich um ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 a BauGB handelt, ist grundsätzlich kein naturschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich. Ebenso ist kein Umweltbericht oder Grünordnungsplan notwendig.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Gutshof“ wurde bereits eine Bestandserhebung, sowie Bilanzierung durchgeführt und verschiedene grünordnerische Maßnahmen vorgesehen, die auch im Wesentlichen für den Änderungsbereich übernommen werden sollen.

Gegenüber dem Bebauungsplangebiet „Guthof“ wird sich jedoch durch die Neuordnung die Versiegelung durch Gebäude, Nebenanlagen und Verkehrsflächen um ca. 358 m² erhöhen. Des weiteren entfallen insgesamt 10 Bäume und 10 Sträucher auf öffentlichen bzw. privaten Flächen.

Folgende grünordnerische Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt bzw. empfohlen:

1. Boden

- Anlage der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke als Grünflächen
- Ausführung von kupfer-, zink- und bleigedeckten Dächern und Dachgauben nur, wenn sie beschichtet, oder in ähnlicher Weise behandelt sind
- Hinweise zur Erhaltung des Bodens und der Sicherung der Bodenfunktionen

2. Wasser

- Ausführung der Wege- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke)
- Begrünung der Dächer von Carports, Garagen und Nebenanlagen bei einer Dachneigung von 0° bis 15°

3. Klima/Luft

- Durchgrünung des Plangebiets mit Bäumen und Sträuchern
- Möglichst geringe Versiegelung

- Aufgeloockerte Bebauung mit grundstücksbezogenen Baufenstern

4. Pflanzen/Tiere/Biotope

- Pflanzgebot von heimischen Laubbäumen entlang der Stichstraße
- Pflanzgebot von heimischen Laubbäumen, hochstämmigen Obstbäumen und Sträuchern auf den privaten Grundstücksflächen (1 Baum und 5 Sträucher je angefangener 300 m² Grundstücksfläche)
- Ausführung der Straßenbeleuchtung mit Natriumdampflicht-Hochdrucklampen
- Hinweise für die private und öffentliche Außenbeleuchtung

5. Ortsbild

- Begrenzung von Einfriedigungen auf eine Höhe von 0,80 m zu den Verkehrsflächen
- Ausschluss von Stacheldraht
- Zulässigkeit von Maschendraht- und Drahtzäunen nur mit Heckenhinterpflanzung
- Beschränkung von Abgrabungen und Aufschüttungen
- Ausbildung der Dächer von Hauptgebäuden als Satteldach mit einer Dachneigung von 30° bis 45°

10 TECHNISCHE VER- UND ENTSORGUNG

Die technische Ver- und Entsorgung ist durch den Anschluss an die vorhandenen Einrichtungen bzw. Anlagen in den umgebenden Straßentrassen gesichert.

11 GEOLOGIE

11.1 Boden- und Untergrundverhältnisse

Zu den Boden- und Untergrundverhältnissen wurde von der Ingenieurgruppe Geotechnik in Kirchzarten am 14.08.2003 ein geotechnischer Bericht für die Plangebiete „Gutshof“ und Bürgerhof II“ erstellt.

Zusätzlich wurde eine geotechnische Stellungnahme zum Schreiben des Landratsamtes Emmendingen, Amt für Umweltschutz, vom 02.10.2003 zu der Versickerung nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers im Baugebiet in Auftrag gegeben.

Die örtlichen Untergrund- und Grundwasserverhältnisse wurden jeweils stichprobenartig durch Baggerschürfe erkundet.

Der örtliche Untergrund besteht unter dem Mutterboden im allgemeinen zunächst aus einer Decklage aus schwach tonigen wechselnd sandigen bis stark sandigen Schluffen von halbfester bis fester Konsistenz (ausgetrocknet). Die Konsistenz der Erdstoffe der Decklage kann nach länger andauernden Niederschlägen sowie Frost/Tauwechseln als Folge einer Entfestigung auch weich sein. Die Decklage reicht in den untersuchten Baugebieten bis in wechselnde Tiefen (zwischen etwa 0,5 bis 1,5 m unter gegenwärtiges Gelände). Unter der Decklage folgt bis in wechselnde Tiefen (in den stichprobenartig ausgeführten Untergrundaufschlüssen bis in Tiefen zwischen etwa 1,0 bis 2,0 m unter die gegenwärtige Geländeoberfläche festgestellt) eine Zwischenlage aus stark sandigen/schluffigen, steinigen Kiesen mit einzelnen Blöcken und möglicherweise auch einzelnen Findlingen sowie örtlich begrenzt einzelnen Lagen/Linsen aus stark schluffigen, schwach kiesigen Sanden. Darunter wurde der tiefere Untergrund aus Ablagerungen der Schwarzwaldtäler angetroffen, die in der Kornzusammensetzung stark wechselhaft sind, überwiegend jedoch aus stark kiesigen

und im allgemeinen schwach schluffigen, örtlich auch schluffigen Steinen mit einzelnen Blöcken und ggf. örtlich auch einzelnen Findlingen bestehen.

11.2 Grundwasser/Versickerung von Niederschlagswasser

Erfahrungsgemäß liegt der Grundwasserstand im Einflussbereich der Elz erheblichen Schwankungen. Zur Zeit der Baugrunderkundung in einer Zeit mit vergleichsweise im allgemeinen sehr niedrigen Grundwasserständen stellte sich im Schürfschlitz 1 im Baugebiet „Burgerhof II“ an der Kirchstraße ein Grundwasserstand in einer Tiefe von 2,30 m unter Geländeoberfläche ein.

Nach Mitteilung der Gemeindeverwaltung Gutach ist bei der an der Kirchstraße in Gutach ca. 100 m vom Baugebiet entfernten Grund- und Hauptschule an einer im Untergeschoss vorhandenen Fensterreihe im Jahr 2001 (einem Jahr ohne besonders hohe Grundwasserstände) ein Grundwasserstand im Zuge einer Kellerabdichtungsmaßnahme angetroffen worden, der nur ca. 1,1 m unter der Geländeoberfläche (bei ca. 287,6 m NN) lag. Auch wenn mit dem Abfallen der Grundwasseroberfläche in der Kirchstraße von dieser Schule zur Elz zu rechnen ist, so ist danach davon auszugehen, dass der Grundwasserstand im Baugebiet erheblich über den zur Zeit der Baugrunderkundung (in einer Zeit mit vergleichsweise sehr niedrigen Grundwasserständen) festgestellten ansteigen kann. Das Bauamt der Gemeinde Gutach macht außerdem darauf aufmerksam, dass nach Angabe der Gewässerdirektion zu den zu erwartenden Überflutungsflächen der Elz davon auszugehen ist, dass die Elz im Bereich des Rathauses Gutach (Uferweg 2) bis zu einem Stand von etwa 284,9 m NN ansteigen kann. Dies bedeutet, dass der Wasserspiegel dann ca. 0,1 m unterhalb des Kanalschachtes Nr. 18 im Kreuzungsbereich der Elz und der Kirchstraße liegen wird. Es ist daher bei den vorliegenden Verhältnissen auch für das Gebiet „Gutshof II“ davon auszugehen, dass der für eine Versickerung nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers erforderliche Abstand der Grundwasseroberfläche bis zur Geländeoberfläche – zumindest zeitweise – nicht vorhanden sein wird. Da außerdem im Untergrund - wie sich aus den geotechnischen Untersuchungen ergab - Lagen/Linsen geringer durchlässiger Erdstoffe vorhanden sind, die für eine Versickerung nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers als „Sperrlagen“ wirken, die eine Versickerung nach unten zur Grundwasseroberfläche erheblich behindern, wird auch aus diesem Grund von einer Versickerung nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers abgeraten. Die Versickerung nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers erfolgt zum Schutz des Grundwassers im Allgemeinen über Versickerungsmulden, an deren Oberfläche eine „belebte Bodenschicht“ zur Aufnahme von Schadstoffen einzubauen ist. Bei wassergesättigtem und gefrorenem Boden ist allerdings davon auszugehen, dass eine Versickerung nicht möglich ist, da der gefrorene, wassergesättigte Boden weitgehend als Dichtung wirken wird. In Frostzeiten kann daher keine beachtenswerte Wassermenge über Versickerungsmulden versickert werden.

Aus zuvor aufgeführten Gründen:

- zumindest zeitweise ungenügender Flurabstand
- eine Versickerung erheblich behindernde im Untergrund vorhandene „Sperrlagen“ aus geringer durchlässigen Erdstoffen
- der zu Frostzeiten zu erwartenden unzureichenden Leistungsfähigkeit von Versickerungsmulden

wird bei den vorliegenden Verhältnissen von einer Versickerung nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers dringend abgeraten.

Wegen des zeitweise zu erwartenden erheblichen Grundwasseranstiegs sind die Untergeschosse der Gebäude als wasserdichte und auftriebssichere „weiße Wannen“ auszuführen.

Da keine zweifelsfreien genaueren Angaben zu dem anzusetzenden Bemessungsgrundwasserstand vorliegen, wird – wie im geotechnischen Bericht vom 14.08.2003 bereits dargelegt – empfohlen, den Bemessungsgrundwasserstand aufgrund der Erfahrungen bei älteren Gebäuden in der Nachbarschaft mit Einmessung von deren Fußbodenoberflächen im Kellergeschoss sowie einem Sicherheitszuschlag unter Berücksichtigung des Gefälles des Grundwassers im Baugebiet festzulegen.

12 IMMISSIONEN

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich eine Kirche, deren Kirchturmuhre in der Tages- und Nachtzeit alle 15 Minuten schlägt. Grundsätzlich unterliegt dieses Zeitschlagen von Kirchturmuhr den allgemeinen Anforderungen des Immissionsschutzes. Nach aktueller Rechtsprechung kann deshalb eine Teiluntersagung des Betriebes solcher Anlagen (Untersagung des Zeitglockenläutens während der Nachtzeit von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) ausgesprochen werden.

13 FOLGEWIRKUNGEN

Die Ausweisung des Baugebiets zieht keine negativen Folgewirkungen nach sich.

14 BODENORDNUNG

Es werden bodenordnende Maßnahmen notwendig.

15 KOSTEN

Verkehrsanlagen (Straßenbau, Parkplätze)	ca. 110.000 €
Entwässerung	ca. 60.000 €
(Schmutz und Regenwasserkanal incl. Hausanschlüsse)	
Wasserversorgung (Trinkwasser, Hausanschlüsse)	ca. 25.000 €
Gesamt	ca. 195.000 €

16 STÄDTEBAULICHE DATEN

16.1 Fläche des räumlichen Geltungsbereichs	ca. 5.088 m²
davon:	
Allgemeines Wohngebiet	ca. 3.594 m ²
Straßenverkehrsfläche inkl. Parken und Fußweg	ca. 1.494 m ²

16.2 Einwohnerdichte (Planung)

Bauplätze/WE max.

8 Reiheneinheiten bei max. 1 WE =	8 WE
4 Doppelhaushälften bei max. 1 WE =	4 WE
<u>4 Einzelhäuser bei max 2 WE =</u>	<u>8 WE</u>
max. 16 Bauplätze =	20 WE

ergibt bei 2,5 Einwohnern pro WE = ca. 50 Einwohner

durchschnittliche Bauplatzgröße (netto) $3.594 \text{ m}^2 : 16 = 225 \text{ m}^2$

Bruttowohnbaufläche = $3.594 \text{ Nettowohnbaufläche} + 40\%$

= 5.032 m^2 anteilige Bruttobaulandfläche

daraus ergibt sich eine maximale Bruttowohndichte bei 50 E = 99 E/ha

Die dargelegte Berechnung führt zu einer Bruttowohndichte bei angenommenen 2,5 Einwohnern pro Wohneinheit von 99 Einwohnern/ha.

Gemeinde Gutach i.Br., den **09. Okt. 2007**



Urban Singler
Bürgermeister

fahlestadtplaner

Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, Fax 0761/36875-17
info@fahle-freiburg.de, www.fahle-freiburg.de

Der Planverfasser