Die folgenden Änderungen und Ergänzungen der planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften beziehen sich mit Ausnahme der Ziffer 4.1.2.4, welche sich auf den gesamten Geltungsbereich bezieht, auf den Änderungsbereich (Deckblattbereich). Die bestehenden, nicht von den Änderungen und Ergänzungen betroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften werden unverändert übernommen und behalten ihre Gültigkeit.

1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S. 422)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12.11.2024 (GBl. 2024 Nr. 98)

2. Festsetzungen

Gemäß Baugesetzbuch, Baunutzungsverordnung, Planzeichenverordnung, Landesbauordnung und Gemeindeordnung. Siehe Ziffer 1.

2.2.1 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl (§§ 17 und 19 BauNVO)

Die Ziffer 2.2.1. wird wie folgt ergänzt.

Grundflächenzahl
Im Allgemeinen Wohngebiet (Bereich C) wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 festgesetzt.

Geschossflächenzahl
Im Allgemeinen Wohngebiet (Bereich C) wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,5 festgesetzt.

Zulässige Grundfläche
Im Allgemeinen Wohngebiet (Bereich C) darf die zulässige Grundfläche durch Grundflächen gem. § 19 Abs. 4 Nrn. 1 bis 3 BauNVO (Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird), bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

2.2.2. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

Ziffer 2.2.2. wird wie folgt ergänzt:

Im Allgemeinen Wohngebiet (Bereich C) wird die maximale Traufhöhe auf 6,5 m und die maximale Firsthöhe auf 11,5 m sowie die maximale Gesamthöhe bei Gebäuden mit Flachdach (Neigung von 0° bis 5°) auf 10 m festgesetzt.

2.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Ziffer 2.4. wird wie folgt geändert:

Im Allgemeinen Wohngebiet (Bereich C) sind nur nicht überdachte KFZ-Stellplätze in der speziell festgesetzten Zone (ST) zulässig.

2.9.3. F 2 Öffentliche Grünfläche

Ziffer 2.9.3. wird wie folgt geändert:

F 2 öffentliche Grünfläche
Auf der öffentlichen Grünfläche F 2 sind innerhalb des Gewässerrandstreifens mindestens 6 standortgerechte Ufergehölze zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.
Folgende Arten sind aufgrund der Gewässernähe zu bevorzugen: Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), Salweide (*Salix caprea*) und Fahlweide (*Salix rubens*).

Zusätzlich ist auf der öffentlichen Grünfläche eine Einsaat mit gebietsheimischem Saatgut (Ursprungsgebiet 10, Biotoptyp „Fettwiese“) durchzuführen. Die Fettwiese ist zweimal jährlich zu mähen, eine Düngung ist nicht zulässig.

4. Örtliche Bauvorschriften

Gemäß Landesbauordnung und Gemeindeordnung. Siehe Ziffer 1.

4.1.2.1. Dachform

Ziffer 4.1.2.1. wird wie folgt ergänzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet (Bereich C) sind Hauptdächer auch als Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 5° zulässig. Das oberste Dach ist zu mindestens 70% -bezogen auf die Gesamtdachfläche-extensiv zu begrünen. Die Substrathöhe muss mindestens 10 cm betragen.

4.1.2.3. Dachdeckung

Ziffer 4.1.2.3. wird wie folgt ergänzt:

Ausgenommen von den Vorschriften in den Absätzen 1 und 2 sind im Allgemeinen Wohngebiet (Bereich C) Flachdächer mit einer Neigung von 0° bis 5° zulässig, welche extensiv zu begrünen sind. Siehe hierzu Vorschrift in Ziffer 4.1.2.1.

4.1.2.4. Technische Dachaufbauten

Ziffer 4.1.2.4. wird wie folgt geändert:

Anlagen, die der Energiegewinnung dienen (Solar, Fotovoltaik), sind auf allen Dächern zulässig. Diese dürfen bei Hauptgebäuden mit Zeltdach, Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach und Pultdach die realisierte Firsthöhe nicht überschreiten. Bei Gebäuden mit Flachdach ist eine Überschreitung der realisierten Gebäudehöhe um bis zu 1,5 m -vertikal gemessen- zulässig.

Bei Hauptgebäuden mit Flachdach darf die realisierte Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile für Technik (Lüftung, Kühlung, Aufzugsüberfahrten um bis zu 2,0 m überschritten werden.

4.1.4. Wandhöhen

Ziffer 4.1.4. wird wie folgt ergänzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet (Bereich C) darf die Wandhöhe bei Gebäuden mit Flachdach maximal 10 m in Erscheinung treten.

4.5. Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 LBO)

Ziffer 4.5. wird wie folgt ergänzt:

Die Stellplatzverpflichtung findet für das Allgemeine Wohngebiet (Bereich C) keine Anwendung.

Ziffer 4.7. wird wie folgt neu eingefügt.

4.7. Gebäudelängen

Für das Allgemeine Wohngebiet (Bereich A mit den Grundstücken Flst. Nrn. 52/1 und 52/2) wird die Gebäudelänge auf maximal 24 m festgesetzt.

5. Hinweise ohne Festsetzungscharakter

1.1 Vögel – Vermeidungsmaßnahmen

Für die Artengruppe Vögel sind folgende Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen:
Um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG (Verletzung/Tötung, Störung und Schädigung) zu vermeiden, dürfen alle planmäßig zu entfernenden Gehölze ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit, also im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar (01.10. – 28./ 29.02.), entfernt werden.

5.2 Fledermäuse – Vermeidungsmaßnahmen

Für die Artengruppe Fledermäuse sind folgende Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen:

- Um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG (Verletzung/Tötung, Störung und Schädigung) zu vermeiden, sollten die durch die Planung wegfallenden Gehölze und Gebäude ausschließlich in den Wintermonaten von November bis Februar (01.11. – 28./29.02.) entfernt werden.
- Sollten Gehölzrodungen und Gebäudeabrisse zu einem Zeitpunkt stattfinden, der nicht die Wintermonate November bis Februar (01.11. – 28./29.02.) abdeckt, muss das Eingriffsgebiet unmittelbar vor der Gehölzrodung durch einen Artenschutz-Sachverständigen auf Fledermausbesatz kontrolliert werden. Sollten hierbei Fledermäuse nachgewiesen werden, sind die Rodungsarbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- Nächtliche Bauarbeiten sollten möglichst vermieden werden. Sind nächtliche Beleuchtungen im Bereich der Baumaßnahmen nicht zu vermeiden, muss eine fledermausfreundliche Beleuchtung angebracht werden. Bei der Beleuchtung des Plangebietes sind fledermaus- und insektenfreundliche Beleuchtungsmittel (z.B. staubdichte Natriumdampflampen und warmweiße LEDs mit warmweißer Farbtemperatur bis max. 3000 Kelvin ohne UV-Anteil mit Lichtspektrum um 590 nm) zu wählen. Die Leuchtgehäuse müssen gegen das Eindringen von Insekten geschützt sein, die Oberflächentemperatur darf 60°C nicht überschreiten. Die Beleuchtung des Gebiets sollte generell, sowohl während der Bauzeit als auch nach Fertigstellung, auf ein Minimum reduziert und so gestaltet werden, dass keine Abstrahlung, in die umliegenden Bereiche, insbesondere in das Gewässer sowie nach oben erfolgt. Eine Reduktion der Beleuchtung kann z.B. durch Dimmen, Teil- und Vollabschaltung zu bestimmten Tages- bzw. Nachtzeiten oder den Einsatz von Bewegungsmeldern erfolgen.

Zusätzlich wird vom Verfasser eine bauliche Integration von Vogelnistkästen und Fledermausquartieren – beispielsweise von Fassadennestern oder Einbaukästen bzw. Fassadenröhren oder -quartieren – in die neuen Gebäude zur Erhöhung des

Brutplatzangebots bzw. der Quartierstrukturen empfohlen. Informationen dazu können auf der Internetseite http://www.artenschutz-am-haus.de/ abgerufen werden.

5.3 Reptilien – Vermeidungsmaßnahmen

Für die Artengruppe Reptilien sind folgende Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen:

- Um das Einwandern von Reptilien in den Eingriffsbereich zu vermeiden, müssen alle potenziell von Reptilien nutzbaren Versteckstrukturen frühzeitig vor Eingriffsbeginn und während der Aktivitätszeit der Eidechsen (April bis September) von der Fläche vorsichtig und manuelle entfernt werden.
- Eine Ansiedlung von Reptilien während der Bauzeit im Plangebiet muss unterbunden werden. Demzufolge ist während der Bauarbeiten das Neuschaffen geeigneter Habitate für Reptilien, wie z. B. die längerfristige Anlage von Anhäufungen wie Erdaushüben zu vermeiden. Zudem muss die Vegetation auf der gesamten Fläche dauerhaft kurzgehalten werden.

Gemeinde Gutach im Breisgau, den __.__.____

fsp.stadtplanung
Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Der Bürgermeister
Sebastian Rötzer

Der Planverfasser

Ausfertigungsvermerk
Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Gutach im Breisgau übereinstimmen.

Gemeinde Gutach i. Br., den __.__.____

Der Bürgermeister
Sebastian Rötzer

Bekanntmachungsvermerk
Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der __.__.____.

Gemeinde Gutach i. Br., den __.__.____

Der Bürgermeister
Sebastian Rötzer