

Fertigung:

Anlage:.....3

Blatt:.....1 - 9

Schriftliche Festsetzungen

- a) zur Erweiterung der Abrundungssatzung "Neudorf" und den
- b) zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde Gutach (Ortenaukreis)

Verfahren nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 13 BauGB

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

2.1 Grundfläche • Geschossflächenzahl • Zahl der Vollgeschosse

Die max. zulässige Zahl der Vollgeschosse und die maximale Grundfläche (GR) werden gemäß den Eintragungen im Plan festgesetzt. Eine Geschossflächenzahl (GFZ) wird nicht festgesetzt.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

- 2.2.1 Die maximal zulässige Wandhöhe (Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut) wird gemäß den Eintragungen im Plan bezogen auf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens festgesetzt.

Innerhalb der "Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen" ist ein mindestens 3,00 m hohes Gebäude als "Lärmschutzwand" zu errichten.

- 2.2.2 Die maximal zulässige Firsthöhe (gemessen in der Senkrechten) wird gemäß den Eintragungen im Plan bezogen auf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens festgesetzt.

3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

- 3.1 Die Festlegung der Bauweise erfolgt entsprechend den Eintragungen im Plan.

E - offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

- 3.2 Die überbaubare Grundstücksfläche wird im "Zeichnerischen Teil" durch die eingetragenen Baugrenzen festgelegt.

Voraussetzung für eine Bebauung ist die Errichtung eines mindestens 3,00 m hohen Gebäudes innerhalb der "Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen".

4 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb der Baugebiete auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig, jedoch nicht auf den ausgewiesenen Anpflanzungen / Grünflächen und den Flächen mit Leitungsrechten.

5 Flächen für Carports und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und Carports sind auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig, jedoch nicht auf den ausgewiesenen Anpflanzungen / Grünflächen und den Flächen mit Leitungsrechten.

6 Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Innerhalb der "Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung" sind Mischflächen für Fußgänger, Radfahrer, Fahrverkehr und ruhenden Verkehr vorgesehen.

7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 7.1 Im Westen des Planungsgebiets wird die Gasleitung mit einem Leitungsrecht (Ir1) zugunsten des Versorgungsträgers ausgewiesen. Es dient der Sicherung der vorhandenen Leitung.

- 7.2 Für die Trinkwasserleitung im Süden des Planungsgebiets wird ein Leitungsrecht (Ir2) zugunsten des Versorgers ausgewiesen. Es dient der Sicherung der vorhandenen Leitung.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die aus artenschutzrechtlicher Sicht empfohlenen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind entsprechend den Ausführungen in der Artenschutzrechtlichen Abschätzung vom 27.08.2021, erstellt von Bioplan, Bühl, durchzuführen.

8.1 Vermeidung des Eingriffs in kartierte Biotope (VM 1)

Die Flächen der kartierten Biotope 'Feldhecken am Bahndamm bei Ramsbach' und 'Nasswiesen bei der Insel, O Gutach' dürfen im Rahmen der Baumaßnahmen nicht in Anspruch genommen werden, u.a. zur Lagerung von Materialien. Baumfällungen, Mäharbeiten sowie jegliche weitere Eingriffe in die Vegetation und den Boden innerhalb der kartierten Biotope sind zu unterlassen. Baustelleneinrichtungen, u.a. Parkmöglichkeiten für Fahrzeuge, Materiallagerplätze oder Bereiche für Bodenaushub dürfen nicht im Bereich der kartierten Biotope eingerichtet werden.

8.2 Baufeldräumung (VM 2)

Die Baufeldräumung, insbesondere die Rodung der Gehölze im nordöstlichen Grenzbereich, muss außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln stattfinden (in der Regel von September bis Februar bestimmt durch die früh brütenden Arten bzw. spät brütenden Arten mit einer Brutzeit bis Mitte/Ende August), damit keine Nester und Gelege zerstört werden. Die gesetzlichen Vorschriften beim Fällen oder Roden von Gehölzen müssen darüber hinaus berücksichtigt werden.

Sollte dies aus unveränderbaren, nicht artenschutzrechtlichen Gründen nicht möglich sein, muss im Vorfeld kurz vor der Räumung durch einen sachverständigen Ornithologen oder einer Person mit fledermauskundlichen Kenntnissen eine Kontrolle bzw. eine Nestersuche stattfinden. Sollten Nester gefunden werden, kann eine Baufeldräumung nicht stattfinden.

Durch diese Bauzeitenbeschränkung ist davon auszugehen, dass keine Individuen relevanter Vogel-Arten und auch nicht deren Eier oder Jungvögel direkt geschädigt werden. Ferner können sämtliche Individuen aller Vogelarten, mit Ausnahme der nichtflüggen Jungvögel, bei der Baufeldräumung rechtzeitig fliehen, so dass es zu keinen Tötungen bzw. Verletzungen kommt.

8.3 Vermeidung von temporären Brutmöglichkeiten (VM 3)

Maßnahmen müssen ergriffen werden, die verhindern, dass sich Vogel-Arten im Baufeld ansiedeln und bei baubedingten Arbeiten getötet oder verletzt bzw. ihre Nester oder Gelege zerstört werden. Im Zweifel ist eine naturschutzfachliche Baubegleitung einzurichten.

8.4 Vermeidung von Lichtemissionen (VM 4)

Da der Geltungsbereich Offenland umfasst, ergeben sich durch Lichtemissionen Betroffenheiten, besonders bei Fledermäusen. Grundsätzlich müssen bau-, anlagen- und betriebsbedingte Störungen durch Licht und Erschütterungen beim Durchflug und bei der Nahrungssuche durch geeignete Maßnahmen weitestgehend vermieden werden:

- Grundsätzlich muss auf eine starke und diffuse Straßen- und Wegebeleuchtung verzichtet werden.
- Lichtquellen (Straßenbeleuchtung und private Grundstücke) dürfen nicht in das umliegende Gelände ausstrahlen, sondern müssen, ohne Streulicht, zielgerichtet auf den Wegbereich sein. Dafür werden die Lichtquellen nach oben sowie zur Seite hin abgeschirmt. So wird eine ungewollte Abstrahlung bzw. Streulicht vermieden.

- Beleuchtungsquellen müssen den maximal möglichen Abstand zum umliegenden Offenland aufweisen.
- Kaltweißes Licht mit hohem Blaulichtanteil (Wellenlängen unter 500 nm und Farbtemperaturen über 3000 Kelvin) ist zu vermeiden, da insbesondere der Blauanteil im Licht Insekten anlockt und stark gestreut wird.

8.5 Gelbbauchunke (VM 5)

Die Bauzeit wird möglicherweise auch während der Fortpflanzungszeit dieser Amphibien-Art stattfinden. Daher müssen bestehende sowie sich nach Regen bildende flache Gewässer umgehend beseitigt werden, damit keine Gelbbauchunken laichen können.

9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Gemäß der Schalltechnischen Untersuchung¹ Nr. 3133/2 vom 11.04.2022 werden Schallschutzmaßnahmen und festgelegt.

9.1 Passive Schallschutzmaßnahmen für schutzbedürftige Nutzungen

In den gekennzeichneten Baufeldern ist die Errichtung von Gebäuden nur dann zulässig, wenn sichergestellt werden kann, dass die Außenbauteile unter Berücksichtigung des zugehörigen Lärmpegelbereichs LPB die Anforderungen an die Luftschalldämmung entsprechend der DIN 4109 erfüllen.

Als passiver Schallschutz sind bauliche Maßnahmen wie Schallschutzfenster und Lüftungseinrichtungen sowie eine geeignete Grundrissgestaltung, Eigenabschirmung und eine vorgehängte Fassade zu nennen. Dabei gilt, dass

- weniger schutzbedürftige Räume, wie Abstellräume, Küche und Badezimmer, sich an den lärmbelasteten Seiten befinden sollten,
- schutzbedürftige Räume (Schlaf- und Aufenthaltsräume) zur lärmabgewandten Seite hin orientiert werden sollten.

Erforderlichkeit von Lüftungseinrichtungen

Im vorliegenden Fall werden bei der geplanten Bebauung und ohne Schallschutzmaßnahmen Beurteilungspegel von 50 dB(A) nachts an der Nord- und an der Südostfassade erreicht. Bei der Ansiedlung schutzbedürftiger Räume oder zum Schlafen geeigneter Räume sind Lüftungseinrichtungen erforderlich.

Anforderungen an Außenwohnbereiche

Weiter treten im vorliegenden Fall mit der zukünftigen Bebauung und ohne Schallschutzmaßnahmen im östlichen schienen nahen Bereich des Plangebiets Beurteilungspegel über 62 dB(A) auf. Es wird empfohlen die Außenwohnbereiche im Plangebiet, westlich des geplanten Gebäudes (im abgeschirmten Bereich), vorzusehen. Andernfalls sind die Außenwohnbereiche durch Schallschutzwände abzuschirmen. Die Dimensionierung der Wände ist abhängig von Lage und Ausdehnung der Außenwohnbereiche.

Der Nachweis ist im Rahmen des baurechtlichen Verfahrens zu erbringen.

¹ Schalltechnische Untersuchung, Projekt- Nr. 3133/2 vom 11.04.2022, Heine + Jud, Stuttgart

9.2 Bauliche Maßnahmen

Am Plangebäude werden maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109 bis 64 dB(A) bzw. maximal der Lärmpegelbereich III erreicht.

Im vorliegenden Fall ist im Plangebiet anstelle einer Lärmschutzwand die Errichtung eines Nebengebäudes im schienennahen Bereich mit einer Höhe von rund 3 m und einer Länge von rund 14 m vorzusehen.

Dieses Bauwerk ist innerhalb der im Plan ausgewiesenen "Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umweltauswirkungen" zu errichten.

10 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB)

10.1 Anpflanzungen auf privaten Grundstücken

Auf dem Grundstück ist ein Laubbaum anzupflanzen.

Vorgärten und die nicht befestigten Grundstücksflächen sind einzugrünen. Anpflanzungen sind mit heimischen Arten (siehe Artenliste) durchzuführen.

10.2 Erhaltung von Heckenstrukturen

Die vorhandenen Sträucher längs der Bahnlinie sind zu erhalten, soweit sie den Bauvorhaben nicht entgegenstehen. Bei einer Reduzierung sind die Vermeidungsmaßnahmen zu beachten.

10.3 Dachbegrünung

Dachflächen unter 5° Dachneigung sind zu begrünen.

11 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Werden für den Ausbau der Erschließungsanlagen Böschungen erforderlich, so werden diese im Verhältnis 1:1,5 in die angrenzenden privaten Grundstücke verzogen.

12 Zuordnung der Ausgleichsflächen oder -maßnahmen

(§ 9 (a) BauGB)

12.1 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Den nicht innerhalb des Planungsgebietes ausgleichbaren naturschutzrechtlichen Eingriffen für das Schutzgut Pflanzen-/Tierwelt und Boden, die durch die Bebauung entstehen, wird nachfolgend aufgeführte Maßnahme des Ökokontos der Gemeinde Gutach, die eine ökologische Aufwertung bewirkt, zugeordnet.

Es handelt sich dabei um eine Teilabbuchung in Höhe von 5.906 Ökopunkten von der

- Ausgleichsfläche **1 Offenbacher Eckle** mit einem Aufwertungspotential von insgesamt 232.325 Ökopunkten

das durch die Entwicklung eines strukturreichen Hainsimsen-Buchenwaldes (Biotoptyp 55.12) für die Schirmart Auerhuhn erreicht wird.

13 Artenliste

Die nachfolgenden Baum- und Straucharten sowie Bäume und Sträucher vergleichbarer Arten sind bei den Anpflanzungen zu verwenden.

Kleine bis mittelgroße Bäume

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Castanea sativa	-	Esskastanie
Prunus padus	-	Traubenkirsche

Heimische Sträucher:

Corylus avellana	-	Haselnuss
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen*
Ligustrum vulgare	-	Liguster*
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche*
Rhamnus catharticus	-	Kreuzdorn
Salix spec.	-	Weiden-Arten
Sambucus nigra	-	Holunder
Sambucus racemosa	-	Traubenholunder*
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	-	Gewöhnlicher Schneeball
Rosa rubiginosa	-	Weinrose
Rosa canina	-	Heckenrose
Rosa gallica	-	Essigrose
Rosa pimpinellifolia	-	Bibernellrose

Die mit * gekennzeichneten Sträucher sind giftig.

Die nachfolgende Liste der empfehlenswerten Obstgehölze soll als Vorschlag betrachtet werden; vergleichbare Arten und Sorten können verwendet werden.

Apfelsorten wie:

Tafeläpfel: Jakob Fischer, Roter Berlepsch, Boskoop, Brettacher, Zabergaurenette

Mostäpfel: Börtlinger Weinapfel, Hauxapfel, Bohnapfel, Maunzenapfel, Bitterfelder

Birnensorten wie:

Palmischbirne, Wilde Eierbirne, Karcherbirne, Metzger Bratbirne, Gellerts Butterbirne

Kirschsorten wie:

Hedelfinger, Meckenheimer, Schneiders Knorpelkirsche sowie Benjaminler, Didikirsche, Dollenseppler

Pflaumen / Zwetschgensorten wie:

Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 LBO

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachgestaltung

Kupfer, Zink oder Blei ist als Dacheindeckung nur in beschichteter oder ähnlicher Weise behandelte Ausführung zulässig. Ausgenommen von dieser Regelung sind hinsichtlich des Dachflächenanteils deutlich untergeordnete Dachflächen wie Gauben, Eingangsüberdachungen, Erker u. ä.

2 Gestaltung der unbebauten Flächen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.1 Das anfallende Oberflächenwasser ist soweit als möglich auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten. Hierzu sind die befestigten Flächen auf das erforderliche Minimum zu begrenzen und wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

2.2 Einfriedungen als Mauern sind nicht zulässig. Ausnahme: Sockelmauer bis 0,30 m Höhe. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen bis max. 1,0 m Höhe über OK Fahrbahn bzw. Gelände zulässig. Der Abstand zur Fahrbahn muss mindestens 0,50 m betragen.

2.3 Die nicht bebauten Flächen der Baugrundstücke sind als Grünfläche oder gärtnerisch genutzte Fläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Ausgenommen hiervon sind notwendige Zugänge, Zufahrten und Abstellplätze.

Schotterungen (Folie mit Steinschotter) zur Gestaltung von privaten Gärten sind unzulässig.

3 Außenantennen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Je Gebäude ist nur eine Antennenanlage auf dem Dach zulässig.

4 Stellplatzverpflichtung

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs. 1 LBO) wird für das gesamte Planungsgebiet auf

– 2 Stellplätze pro Wohnung

erhöht.

5 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Auf den Privatgrundstücken sind offene Mulden oder sich selbst abwirtschaftende Zisternen zur Sammlung und Rückhaltung von Niederschlagswasser anzulegen. Je Baugrundstück ist ein Volumen von mindestens 2 m³ bereitzustellen. Das Wasser darf nur gedrosselt in die Kanalisation / Vorfluter eingeleitet werden.

Freiburg, den 13.04.2022 BU-ta

06.05.2022 FEU

22.09.2022 FEU

PLANUNGSBÜRO FISCHER 

Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg i.Br

Tel. 0761/70342-0 ▪ info@planungsbuerofischer.de

Fax 0761/70342-24 ▪ www.planungsbuerofischer.de

.....
Planer

 121Pla03.docx

Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Plans sowie die textlichen Festsetzungen unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats der Gemeinde Gutach übereinstimmen.

Gutach, den

.....
Siegfried Eckert, Bürgermeister