

Fertigung:.....

Anlage:.....1.....

Blatt:.....1 – 5 .....

# **AUSSENBEREICHSSATZUNG**

## **der Gemeinde Gutach (Ortenaukreis)**

### **für den Bereich "Am Bühl"**

#### **Verfahren nach § 35 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 13 BauGB**

---

Der Gemeinderat der Gemeinde Gutach hat am .....

die Außenbereichssatzung "Am Bühl"

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften beschlossen.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. S. 1057).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99).

#### **§ 1 Gegenstand der Außenbereichssatzung**

Mit dem Erlass dieser Satzung wird die Abgrenzung und die Zulässigkeit einer ergänzenden Bebauung im Bereich "Am Bühl" festgelegt.

Innerhalb der im Lageplan festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben und kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben nach § 35 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 35 Abs. 2 BauGB.

Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken oder kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben kann nicht entgegengehalten werden, dass sie

- einer Darstellung des Flächennutzungsplans für Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder
- die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

## § 2 Räumlicher Geltungsbereich der Außenbereichssatzung

In den Geltungsbereich einbezogen werden die Flst.Nrn. 1077/4, 1077/2, 1077/3 (Grundstücke mit Wohngebäuden nördlich des Wegs "Am Bühl"), Flst.Nr. 1077/1 mit Wohnhaus im Norden der Außenbereichssatzung, Teilflächen des Flst.Nr. 1077 (Staigbauernhof), Flst.Nr. 1061 mit dem landwirtschaftlichen Betrieb und im Süden Flst.Nr. 137/29 mit Wohnhaus und großem Garagegebäude.

Die maßgebende Abgrenzung des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung ergibt sich aus den Darstellungen im Lageplan.

## § 3 Bestandteile der Außenbereichssatzung

Bestandteile dieser Außenbereichssatzung sind:

- |  |              |                     |
|--|--------------|---------------------|
| 1. Lageplan  | M. 1 : 1.000 | i.d.F.v. 26.02.2018 |
| 2. Begründung  |              | i.d.F.v. 26.02.2018 |
| 3. Naturschutzrechtlicher Fachbeitrag  |              | i.d.F.v. 13.12.2017 |
| 4. Artenschutzrechtliche Abschätzung,<br>Dr. Boschert, Bioplan Bühl  |              | i.d.F.v. 24.11.2017 |
| 5. Schalltechnische Untersuchung Nr. 2234/2,<br>Heine + Jud Ingenieurbüro für Umweltakustik, Stuttgart<br>incl. Ergänzung bezüglich Landwirtschaft |              | i.d.F.v. 20.02.2018 |
| 6. Übersichtsplan  | M. 1 : 5.000 |                     |

## § 4 Vorgaben für die Zulässigkeit einzelner Vorhaben

Für die Bereiche im Norden und Süden im Geltungsbereich der Satzung gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen:

### 1. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die im Lageplan umgrenzten Flächen mit blauer Kennzeichnung (Baugrenzen i.S.d. § 23 Abs. 3 BauNVO) festgelegt.

### 2. Anzahl der Wohneinheiten

Die Zahl der Wohneinheiten wird auf max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude begrenzt.

### 3. Schallschutz

Bei der Neuerrichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind zum Schutz vor den Schienenverkehrslärmeinwirkungen die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 auszubilden. Der Nachweis der erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile erfolgt im Baugenehmigungsverfahren nach der jeweils aktuell gültigen DIN 4109. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Lärmpegelbereiche nachrichtlich entsprechend der Fassung der DIN 4109 vom Januar 2018<sup>1, 2</sup> dargestellt.

*Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 (2018)*

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel $L_a$ in dB
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75
VI	80
VII	> 80 <sup>*)</sup>

\* Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die Anforderung an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{W,ges}$  der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Formel<sup>1</sup>:

$$R'_{W,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist

$K_{Raumart} = 25$  dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;

$K_{Raumart} = 30$  dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;

$K_{Raumart} = 35$  dB für Büroräume und Ähnliches;  $L_a$  der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{W,ges} = 35$  dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;

$R'_{W,ges} = 30$  dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

<sup>1</sup> DIN 4109-1 Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen. Januar 2018.

<sup>2</sup> DIN 4109-2 Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen. Januar 2018.

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen als die in der vorliegenden Untersuchung ausgewiesenen Pegel (z.B. aufgrund des Inkrafttretens neuer Regelwerke oder aufgrund einer geeigneten Gebäudestellung, etc.), können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

#### 4. Baufeldräumung und Bauzeitenbeschränkung

Die Aufstockung der Garage ist außerhalb der Fortpflanzungszeit der Vögel (in der Regel von September bis Februar bestimmt durch die früh brütenden Arten bzw. spät brütenden Arten mit einer Brutzeit bis Mitte/Ende August) durchzuführen.

Sollte dies nicht möglich sein, muss im Vorfeld kurz vor der Räumung durch einen sachverständigen Ornithologen eine Nestersuche bzw. Kontrolle stattfinden. Bei positivem Befund kann eine Aufstockung der Garage nicht stattfinden.

Die Aufstockung der Garage muss, da Einzelquartiere für Fledermäuse nicht ausgeschlossen werden können, nach der ersten, besser zweiten Frostperiode, jedoch auf jeden Fall bis Ende Februar erfolgen. Eine Frostperiode besteht aus drei Frostnächten.

#### 5. Zuordnung der Ausgleichsflächen oder -maßnahmen

Durch das geplante Bauvorhaben auf Flst.Nr. 1077 entstehen Eingriffe, die nicht innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung ausgeglichen werden können.

Der Ausgleichsbedarf wurde monetär berechnet. 3.021 € sind zum Satzungsbeschluss bzw. zeitnah für Maßnahmen des Ökokontos der Gemeinde Gutach zu verwenden.

### § 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gutach, den .....

.....

Siegfried Eckert, Bürgermeister

Ausgefertigt:

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

Gutach, den .....

.....  
Siegfried Eckert, Bürgermeister

(☐ 144Sat03.doc)