

Fertigung:

Anlage:.....1

Blatt:.....1 - 3

SATZUNGEN

der Gemeinde Gutach (Ortenaukreis)

über die 1. Änderung

- a) des Bebauungsplans "Gumpen - Alte Straße" und**
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Gumpen - Alte Straße"**

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Gutach hat am die 1. Änderung des

- a) Bebauungsplans "Gumpen - Alte Straße" und
- b) die örtlichen Bauvorschriften zur 1. Änderung des Bebauungsplans "Gumpen - Alte Straße"

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzungen beschlossen.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).

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 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Art. 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022, S. 1, 4).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362).

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für

- a) die planungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB sowie
- b) die örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO

ergibt sich aus den Festsetzungen im "Zeichnerischen Teil".

§ 2 Bestandteile der 1. Änderung des Bebauungsplans

Die planungsrechtlichen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans bestehen aus:

1. Zeichnerischem Teil (Deckblatt) M. 1 : 1.000 i.d.F.v. 23.02.2023

Die örtlichen Bauvorschriften zur 1. Änderung des Bebauungsplans bestehen aus:

1. Zeichnerischem Teil (Deckblatt) M. 1 : 1.000 i.d.F.v. 23.02.2023

Beigefügt sind:

1. Begründung mit Umweltbelangen i.d.F.v. 15.03.2023
2. Artenschutzrechtliche Abschätzung
Bioplan, Bühl i.d.F.v. 10.03.2023
3. Übersichtsplan

§ 3 Ergänzende Festsetzungen

Mit dieser Änderung werden im Geltungsbereich der 1. Änderung die Baugrenzen und Wandhöhen neu festgelegt bzw. geändert.

Für den Geltungsbereich dieser 1. Änderung des Bebauungsplans "Gumpen - Alte Straße" ergehen ergänzend zu den bisherigen Vorgaben folgende Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften:

1. Ziff. 5.2 der Bebauungsvorschriften vom 24.05.1988 wird **ersetzt** durch:

5.2 Traufhöhe

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

Die Traufhöhe entspricht der Wandhöhe von Oberkante Alte Straße bis zum Schnittpunkt Außenwand Oberkante Dachsparren des Hauptgebäudes und ist im Plan angegeben. Anbauten und Dachgauben dürfen die TH um bis zu 1,50 m überschreiten.

2. Die Bebauungsvorschriften vom 24.05.1988 werden **ergänzt** durch:

14. Stellplatzverpflichtung

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird mit 2 Stellplätzen je Wohnung festgelegt.

15. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die aus artenschutzrechtlicher Sicht erforderlichen Vermeidungs- und Vorsorge- maßnahmen sind entsprechend den Ausführungen in der artenschutzrechtlichen Abschätzung, erstellt von, Bioplan, Bühl, vom 10.03.2023, von dem Eigentümer des Flst.Nr. 1084/2 durchzuführen.

15.1 Bauzeitenbeschränkung (VM 1)

Alle Arbeiten, die das Dach des Wohnhauses betreffen, inklusive der Neueindeckung des Dachs, sind im Zeitraum von Anfang November bis Ende Februar durchzuführen. Sollte dies aus unveränderbaren, nicht artenschutzrechtlichen Gründen nicht möglich sein, müssen für *Vögel* und *Fledermäuse* geeignete Strukturen vorher, im Zeitraum von Anfang November bis Ende Februar, unnutzbar gemacht werden.

Alle zwischen Anfang April und Ende Oktober durchgeführten Arbeiten wie Bauarbeiten müssen außerhalb der nächtlichen Aktivitätszeit der *Fledermäuse* stattfinden (diese dauert etwa von Sonnenuntergang bis Sonnenaufgang), also zwischen Sonnenaufgang und Sonnenuntergang.

15.2 Vermeidung von temporären Brutmöglichkeiten (VM 2)

Eine konsequente Überwachung ist während der Bauphase durchzuführen, damit von Vögeln temporäre Strukturen, u.a. Lagerung von Holz bzw. Schnittgut von Gehölzen oder Sukzessionsbereiche auf Bau- bzw. Lagerflächen, nicht als Brutplatz genutzt werden.

15.3 Vermeidung von Lichtemissionen (VM 3)

Es ist auf eine starke und diffuse Grundstücksbeleuchtung zu verzichten.

Lichtquellen, bevorzugt schwache LED-Beleuchtung, dürfen nicht in das umliegende Gelände ausstrahlen, sondern müssen, ohne Streulicht, zielgerichtet auf den Wegbereich gerichtet sein. Dafür sind die Lichtquellen nach oben sowie zur Seite hin abzuschirmen.

Kaltweißes Licht mit hohem Blaulichtanteil (Wellenlängen unter 500 nm und Farbtemperaturen über 3000 Kelvin) ist zu vermeiden.

15.4 Nisthilfen für Haussperling (VoM 1)

Es ist eine Nisthilfe für *Sperlinge* für drei Brutpaare (z.B. Firma HASSELFELDT, Aukrug) vor Umsetzung des Vorhabens an der Ost- oder Südseite des Wohnhauses katzensicher in mindestens drei Metern Höhe aufzuhängen.

Die Kästen sind jährlich außerhalb der Fortpflanzungszeit, bevorzugt in den Wintermonaten, zu überprüfen und gegebenenfalls zu reinigen, u.a. Entfernen von Nestern.

15.5 Fledermauskästen (VoM 2)

Vor Umsetzung des Vorhabens sind zwei Fledermauskästen an der Ost- oder Südseite des Wohnhauses katzensicher in mindestens drei Metern Höhe aufzuhängen.

Es werden folgende Kastentypen empfohlen (z.B. Firma HASSELFELDT, Aukrug):

1 x Fledermaus Fassaden Ganzjahresquartier

1 x Fledermaus Wandquartier klein

Die genannten Modelle sind wartungsfrei.

§ 4 Überlagerung des rechtskräftigen Bebauungsplans

Mit Inkrafttreten dieser Satzung wird der "Zeichnerische Teil" des Bebauungsplans "Gumpen - Alte Straße" i.d.F. von 1988 im Geltungsbereich der 1. Änderung durch den Zeichn. Teil dieser 1. Änderung überlagert.

Die weiteren Bestandteile des Bebauungsplans "Gumpen - Alte Straße" i.d.F. von 1988 einschließlich der Örtlichen Bauvorschriften bleiben auch für diese 1. Änderung unverändert gültig - ausgenommen die unter § 3 dieser Satzung geänderten bzw. ergänzten Festsetzungen.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, werden aufgrund von § 74 erlassenen örtlichen Bauvorschriften der Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße bis 100.000,00 € geahndet werden.

Ordnungswidrig handelt auch, wer einer im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 3 BauGB mit einer Geldbuße bis 10.000,00 € geahndet werden.

§ 6 Inkrafttreten

Die 1. Änderung des Bebauungsplans und die örtlichen Bauvorschriften zur 1. Änderung des Bebauungsplans treten mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

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

(☐) 151Sat01.doc)