

Fertigung:

Anlage:.....1

Blatt:.....1 - 5

SATZUNGEN

der Gemeinde Gutach (Ortenaukreis)

über

- a) den Bebauungsplan "Mattenhof - Erweiterung" und**
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Mattenhof - Erweiterung"**

Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Gutach hat am

- a) den Bebauungsplan "Mattenhof - Erweiterung" und
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Mattenhof - Erweiterung"

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147).

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 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

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 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)

§ 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 des Bebauungsplans

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans bestehen aus:

1. Zeichnerischem Teil M. 1 : 1.000 i.d.F.v. 14.11.2022

Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan bestehen aus:

1. Gemeinsamer Zeichnerischer Teil M. 1 : 1.000 i.d.F.v. 14.11.2022

Beigefügt sind:

1. Begründung i.d.F.v. 14.11.2022
2. Hinweise und Empfehlungen i.d.F.v. 14.11.2022
3. Umweltbelange i.d.F.v. 04.10.2022
4. Natura 2000-Verträglichkeitsvorprüfung
Bioplan, Bühl i.d.F.v. 02.09.2022
5. Artenschutzrechtliche Abschätzung
Bioplan, Bühl i.d.F.v. 29.09.2022
6. Übersichtsplan

§ 3 Zulässigkeit von Vorhaben

Im Geltungsbereich dieser Satzung sind bei einer Bebauung zu beachten:

Die Zulässigkeit von Vorhaben und Nutzungen richtet sich nach § 34 BauGB. Einschränkend werden Festsetzungen gemäß § 5 dieser Satzung getroffen.

§ 4 Planungsrechtliche Festsetzungen • Örtliche Bauvorschriften

Für den Geltungsbereich der Satzung gelten folgende Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO:

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Allgemeines Wohngebiet WA
(§ 4 BauNVO)
Innerhalb der als WA ausgewiesenen Baugebiete sind die nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1 - 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausnahmsweise zulässigen Anlagen nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die private Grünfläche im Westen dient als Distanz zu den Waldflächen und ist entsprechend der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen (VM 3) zu erhalten und zu pflegen.

3. 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 29.09.2022 und der Natura 2000-Verträglichkeitsvorprüfung vom 02.09.2022, erstellt von Bioplan, Bühl, durchzuführen.

3.1 Baufeldräumung

(VM 1 - Artenschutz)

Die Baufeldräumung, insbesondere die Rodung der Gehölze, 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).

Sollte dies aus unveränderbaren, nicht artenschutzrechtlichen Gründen nicht möglich sein, muss im Vorfeld kurz vor der Räumung durch einen sachverständigen Ornithologen eine Nestersuche stattfinden. Sollten Nester oder Hinweise auf diese gefunden werden bzw. Verdacht auf eine Nutzung bestehen, kann eine Baufeldräumung nicht stattfinden.

3.2 Vermeidung von temporären Brutmöglichkeiten

(VM 2 - Artenschutz)

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

3.3 Erhalt des Gehölzbereichs

(VM 3 - Artenschutz)

Der Gehölzbereich im Westen des Geltungsbereichs ist in seiner derzeitigen Größe zu erhalten. In diesem Bereich ist eine niederwaldartige Bewirtschaftung möglich, um das Hochwachsen von (Nadel-)Bäumen zu verhindern. Grundsätzlich sind die Wurzelstöcke im Boden zu belassen.

Die Fläche wurde als private Grünfläche ausgewiesen. (s. Ziff. 2)

3.4 Bauzeitenbeschränkung

(VM 4 - Artenschutz)

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.

- 3.5 Vermeidung von Lichtemissionen
(VM 5 - Artenschutz) und (VM 2 - Natura 2000-Vorprüfung)
Grundsätzlich muss auf eine starke und diffuse Straßen- und Grundstücksbeleuchtung verzichtet werden.
Lichtquellen (Straßenbeleuchtung und private Grundstücke) dürfen nicht in das umliegende Gelände, insbesondere nicht in Richtung der Waldreiches des Vogelschutzgebiets 'Mittlerer Schwarzwald', ausstrahlen, sondern müssen, ohne Streulicht, zielgerichtet auf den Wegbereich sein. Dafür sind die Lichtquellen nach oben sowie zur Seite hin abzuschirmen.
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.
- 3.6 Keine Flächeninanspruchnahme innerhalb des Vogelschutzgebiets
(VM 1 - Natura 2000-Vorprüfung)
Durch sämtliche zukünftige Vorhaben darf nicht in Flächen des Vogelschutzgebiets 'Mittlerer Schwarzwald' eingegriffen werden. Auch baubedingt dürfen keine Flächen innerhalb des Vogelschutzgebiets 'Mittlerer Schwarzwald' in Anspruch genommen werden.
Daher müssen auch die Baufenster in einem ausreichenden Abstand zur Grenze des Vogelschutzgebiets liegen, so dass dort nicht aus Sicherheitsgründen Bäume abgeholzt werden.
- 3.7 Vermeidung von Eingriffen in FFH-Lebensraumtypen
(VM 3 - Natura 2000-Vorprüfung)
Eingriffe in die 'Flachland-Mähwiesen westlich Singersbach' sind zu vermeiden. Die Flächen des FFH-Lebensraumtyps 'Magere Flachland-Mähwiesen' dürfen im Zuge der Umsetzung des Vorhabens nicht befahren werden und zudem nicht zur Ablage von Materialien genutzt werden.
4. Leitungsrechte
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Gemäß Eintrag im Plan werden Teilflächen der Baugrundstücke mit einem Leitungsrecht (lr) zugunsten der Gemeinde Gutach belastet.
5. 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.

6. 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.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer den 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.

§ 4 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan 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

(158Sat03.doc)