

Fertigung:

Anlage:.....3.....

Blatt:.....1 – 9

Schriftliche Festsetzungen

zur 2. Änderung des

- a) Bebauungsplans "Wählerbrücke" und den
- b) zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften
der Gemeinde Gutach (Ortenaukreis)

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Dorfgebiet - MD

(§ 5 BauNVO)

- 1.1.1 Die nach § 5 Abs. 2 Nr. 2, 3, 9 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen – Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude, sonstige Wohngebäude, Tankstellen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB - sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
- 1.1.2 Einzelhandel ist nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Ausgenommen hiervon ist der Verkauf von Uhren, Souvenirs, ... bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt max. 300 m².
- 1.1.3 Die nach § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Spielhallen als Unterart der Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse

Die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß den Eintragungen im Plan 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 max. zulässige Wandhöhe WH wird gemäß den Eintragungen im Plan festgesetzt. Die Höhe wird bezogen auf NN und gemessen an der Schnittlinie der Außenwandfläche mit der Dachhaut bzw. der Oberkante der Dachaufkantung.



2.2.2 Die max. zulässige Firsthöhe FH wird gemäß den Eintragungen im Plan festgesetzt. Die Höhe wird bezogen auf NN und gemessen an der Oberkante der Dachhaut (First) am höchsten Punkt des Gebäudes.

3 Bauweise

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

Gemäß den Eintragungen im Plan werden festgesetzt:

a = abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO

Abweichend von der offenen Bauweise sind Baukörperlängen bis max. 55 m zulässig.

4 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Eintragung der Baugrenzen im Plan definiert. Dachüberstände sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

5 Nebenanlagen

Nebenanlagen (auch technische Einrichtungen) sind außerhalb der HQ₁₀₀-Flächen auch auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht im Gewässerrandstreifen.

Nebenanlagen i.S.v. Terrassen und Überdachungen sind innerhalb der HQ₁₀₀-Flächen nur zulässig in Abstimmung mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz und wenn der Hochwasserabfluss nicht beeinträchtigt wird, z.B. durch Aufständern der Terrassen und ein Verlust an Retentionsvolumen ausgeglichen wird.

6 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

(§ 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB)

Die im Plan eingetragenen Gewässerschutzstreifen längs der Gutach sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

7 Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze, Carports und Garagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht innerhalb der ausgewiesenen HQ₁₀₀-Flächen.



8 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

8.1 Private Grünfläche

Der als private Grünfläche "Gewässerrandstreifen" in einer Breite von 5,00 m ausgewiesene Bereich entlang der Gutach dient dem Gewässerschutz.

Ein mindestens 1,00 m breiter Geländestreifen schließt sich daran als "Pufferstreifen" an.

9 Flächen für die Wasserwirtschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

9.1 In dem Gebiet sind aufgrund der Hochwasserproblematik die Vorschriften des VAWs zu berücksichtigen. Die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in großem Rahmen ist zu vermeiden. Kleinere Mengen an wassergefährdenden Stoffen sind in entsprechend hochwassersicheren Räumen oder aber hochwassersicheren Behältern zu lagern.

9.2 Im "Gewässerrandstreifen" sind verboten:

1. der Umbruch von vorhandenem Dauergrünland
2. die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen
3. der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen
4. die Beseitigung standortgerechter Bäume und Sträucher, soweit die Entfernung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung des Gewässers, zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist sowie das Neupflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern
5. die Lagerung von Baumaterial sowie eine Bodenverdichtung während der Bauphase
6. die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können.

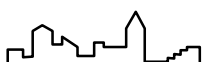
10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

10.1 Gewässerrandstreifen incl. Pufferstreifen an der Gutach

Entlang der Gutach ist entsprechend dem Planeintrag ein 5,00 m breiter Geländestreifen als "Gewässerrandstreifen" ausgewiesen.

Eingriffe in die Gutach und ihren Gewässerrandstreifen dürfen nicht stattfinden. Falls in die Uferbereiche der Gutach bzw. in die Gutach selbst eingegriffen wird, ist eine genauere Betrachtung, gegebenenfalls mit Erfassung, im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung für Fische, Neunaugen, Krebse, aber auch Vögel und Fledermäuse erforderlich.



Auch dürfen in den Gewässerrandstreifen im Rahmen der Baumaßnahmen keine Arbeiten stattfinden und die Flächen zur Lagerung von Materialien verwendet werden.

Innerhalb des Gewässerschutzstreifens sind die entlang der Gutach vorhandenen standortgerechten Ufergehölze dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Als Ergänzung ist ein 2,00 – 3,00 m breiter Gehölzstreifen aus standortheimischen Gehölzen anzupflanzen und zu pflegen.

Der nicht mit Gehölzen bepflanzte Bereiche innerhalb des Gewässerrandstreifens und der 1,00 m breite Pufferstreifen sind als Saumfläche anzulegen und zu unterhalten. Die hier sich entwickelnde Hochstaudenflur ist im alternierenden Rhythmus abzumähen und das Mähgut ist abzutransportieren. Die Mahd hat max. einmal pro Jahr zu erfolgen und in einem alternierenden Rhythmus durchzuführen.

Die derzeit vorhandenen kiesige Auflage innerhalb des Gewässerrandstreifens bzw. Pufferstreifens ist zu entfernen.

Die Leitungstrassen einschließlich der Schutzflächen sind zu beachten.

10.2 Baufeldräumung

Die Baufeldräumung, insbesondere die Rodung der noch vorhandenen Gehölze, ist außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln (in der Regel von September bis Februar bestimmt durch die früh bzw. spät brütenden Arten mit einer Brutzeit von März bis Mitte/Ende August), damit keine Nester und Gelege zerstört werden, durchzuführen.

Zur Vermeidung von baubedingten Verletzungen und Tötungen von Fledermäusen sind die Fäll- und Rodungsarbeiten in der Zeit von Ende November bis Ende Februar durchzuführen. Dadurch wird sichergestellt, dass sich keine Fledermäuse mehr in Spaltenquartieren befinden, da diese nicht frostsicher sind. Aufgrund der vorgefundenen Strukturen, u.a. oft einzeln stehende Bäume ohne Höhlen, aber mit nicht auszuschließenden Spaltenquartieren, müssen eine Frostperiode, besser zwei Frostperioden aus mindestens drei Frostnächten vorausgehen.

Sollte dies bei beiden Tiergruppen aus unveränderbaren, nicht artenschutzrechtlichen Gründen nicht möglich sein, muss im Vorfeld kurz vor der Räumung durch einen sachverständigen Ornithologen bzw. Fledermauskundler eine Kontrolle bzw. eine Nestersuche stattfinden. Sollten Nester gefunden werden, kann eine Baufeldräumung nicht stattfinden

Durch eine konsequente Überwachung kann verhindert werden, dass Vogelarten, die sich im Baufeld ansiedeln, getötet oder verletzt bzw. ihre Nester und Gelege zerstört werden.

10.3 Bauzeitenbeschränkung

Zur Vermeidung von erheblichen baubedingten Störreizen (optisch durch Lichtemissionen, akustisch durch Lärm) der lokalen Fledermauspopulationen müssen alle zwischen Anfang März und Mitte November durchgeführten Arbeiten außerhalb der nächtlichen Aktivitätszeit der Fledermäuse stattfinden. Diese dauert etwa 20 Minuten vor Sonnenuntergang bis 15 Minuten vor Sonnenaufgang, also zwischen 15 Minuten vor Sonnenaufgang und 30 Minuten

vor Sonnenuntergang. Dies reduziert auch die Störreize u.a. für nachtaktive Vogelarten.

10.4 Vermeidung von Lichtimmissionen

Zur Vermeidung von erheblichen bau-, anlage- und betriebsbedingten Störungen der lokalen Fledermauspopulation ist auf eine starke und diffuse Beleuchtung zu verzichten. Lichtquellen dürfen nicht in das umliegende Gelände, d.h. in Richtung Gutach ausstrahlen.

Es ist eine lichtschwache LED- Beleuchtung, die gezielt auf die befestigten Flächen auszurichten ist und eine ungewollte Abstrahlung bzw. Streulicht vermeidet, zu installieren.

10.5 Vermeidung von Kollisionen

Das zu errichtende Gebäude darf keine großflächig verglasten Scheiben aufweisen, um Anflüge verschiedener Vogelarten zu vermeiden.

10.6 Naturschutzfachliche Bauüberwachung

Eine naturschutzfachliche Bauüberwachung durch einen orts- und sachkundigen Biologen ist einzurichten, um gravierende Eingriffe zu verhindern, eine fach- und ordnungsgemäße Ausführung sicherzustellen und, um auf eventuell Unvorhergesehenes reagieren zu können.

10.7 Dacheindeckung

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

11 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 11.1 Zur Sicherung der vorhandenen Leitungstrasse (MW) werden Teile des Flst.Nr. 626 mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger belastet.
- 11.2 Zur Sicherung der vorhandenen 20 kV-Leitungstrasse werden Teile des Flst.Nr. 626 mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger belastet.
- 11.3 Zur Sicherung der vorhandenen Wasser-Leitungstrasse (WWK) werden Teile des Flst.Nr. 626 mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger belastet.
- 11.4 Zur Sicherung der vorhandenen Gas-Leitungstrasse (GVS) werden Teile des Flst.Nr. 626 mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger belastet.

12 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1, Nr. 25a und b BauGB)

Die festgesetzten Pflanzgebote für Bäume und Sträucher umfassen auch die dauerhafte Erhaltung und ggf. das Ersetzen der Gehölze.

12.1 Anpflanzung von Einzelbäumen

Am südlichen Rand des Gebietes sind mind. 2 Bäume anzupflanzen.

12.2 Erhalt der Ufergehölze an der Gutach

Die vorhandenen Ufergehölze entlang der Gutach sind mit ihrem Unterbewuchs zu erhalten und zu pflegen. Ein Rückschnitt bzw. auf den Stock setzen darf nur abschnittsweise erfolgen. Bei Ausfall ist entsprechender Ersatz zu leisten.

13 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Werden für den Ausbau der Erschließungsstraße (Wählerbrücke) Böschungen erforderlich, so werden diese im Verhältnis 1:1,5 in die angrenzenden privaten Grundstücke verzogen. Erforderliche Betonstützen für Randsteine etc. sowie Hydranten, Verteilerkästen oder Kandelaber werden ebenfalls auf den privaten Grundstücken angelegt auf einem Geländestreifen von max. 1,0 m Tiefe ab dem Rand der Verkehrsfläche und sind zu dulden.

14 Artenliste

Die nachfolgenden Baumarten sowie Bäume vergleichbarer Arten sind bei Neuanpflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu verwenden. Sie wurden der Liste "Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg", LfU, Karlsruhe 2002, entnommen.

Herkunftsgebiet (7): Süddeutsches Hügel- und Bergland
Naturraum (153): Mittlerer Schwarzwald

Kürzel Wissenschaftlicher Name

Große Bäume:

SAh*	Acer platanoides	(Spitz-Ahorn)
BAh*	Acer pseudoplatanus	(Berg-Ahorn)
Bi*	Betula pendula	(Hänge-Birke) *1
Bu*	Fagus sylvatica	(Rotbuche)
Es*	Fraxinus excelsior	(Gewöhnliche Esche) *3
TEi*	Quercus petraea	(Trauben-Eiche)
SEi*	Quercus robur	(Stiel-Eiche)
SLI*	Tilia platyphyllos	(Sommer-Linde)
BUI	Ulmus glabra	(Berg-Ulme)

Kleine bis mittelgroße Bäume:

SEr*	Alnus glutinosa	(Schwarz-Erle) *1
Hb*	Carpinus betulus	(Hainbuch)
ZP*	Populus tremula	(Zitterpappel, Espe)
VKi*	Prunus avium	(Vogel-Kirsche)
BW	Salix fragilis	(Bruch-Weide)
TKi	Prunus padus	(Gewöhnliche Traubenkirsche) *2
SaW	Salix caprea	(Sal-Weide)
FW	Salix rubens	(Fahl-Weide)
KW	Salix viminalis	(Korb-Weide)
Vb	Sorbus aucuparia	(Vogelbeere)

Sträucher:

Ha	Corylus avellana	(Gewöhnliche Hasel) *1
EWd	Crataegus monogyna	(Eingriffeliger Weißdorn)
Fb	Frangula alnus	(Faulbaum) *2
Sc	Prunus spinosa	(Schlehe)
Hro	Rosa camina	(Echte Hundsrose)
OW	Salix aurita	(Ohr-Weide)
GW	Salix cinerea	(Grau-Weide)
SHo	Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
THo	Sambucus racemosa	(Trauben-Holunder) *2
GS	Viburnum opulus	(Gewöhnlicher Schneeball) *2

Durch Fettschrift hervorgehoben sind Arten des Hauptsortiments, die bei Anpflanzungen in der freien Landschaft bevorzugt verwendet werden sollen.

Bei den mit "*" gekennzeichneten Gehölzen sind die im Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) definierten Herkunftsgebiete zu berücksichtigen.

*1: allergene Arten

*2: giftige Arten

*3: aufgrund des Eschentriebsterbens wird die Anpflanzung der Gewöhnlichen Esche nicht empfohlen



B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 LBO

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachgestaltung

- 1.1.1 Als Dacheindeckung sind nicht reflektierende Materialien zu verwenden (Ausnahme: Solaranlagen).
- 1.1.2 Für die Hauptdachflächen sind Dachneigungen gemäß Planeintrag zulässig.
- 1.1.3 Für die Hauptdachflächen sind Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer zulässig.
- 1.1.4 Es sind Dachüberstände von mindestens 0,70 m herzustellen.
- 1.1.5 Dachgauben sind nur als SchlepPGAuben zulässig. Die Länge der Gauben darf max. ½ der Gebäudelänge betragen.
- 1.1.6 Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

2 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

- 2.1 Werbeanlagen dürfen den oberen Abschluss der Wand nicht überschreiten. Werbeanlagen auf dem Dach sind nicht zulässig.
- 2.2 Werbeanlagen mit wechselndem, beweglichem, blinkendem oder laufendem Licht sind nicht zulässig.

3 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser um Überschwemmungsgefahren zu vermeiden und den Wasserhaushalt zu schonen

(§ 74 Abs. 3, Nr. 2 LBO)

Zur Vorbeugung von Überschwemmungsgefahren und zum Zwecke der Trinkwasserschonung sind die anfallenden Niederschlagswasser von zusätzlichen Dachflächen und befestigten Flächen auf den Grundstücken zurückzuhalten und/oder zu versickern. Die Einleitung in die öffentliche Regenwasserkanalisation oder Vorfluter ist durch geeignete Maßnahmen (Zisterne, Mulde, etc.) zu begrenzen.

Freiburg, den 17.07.2017 BU-ta
23.10.2017

Gutach, den

PLANUNGSBÜRO FISCHER 

Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg i.Br
Tel. 0761/70342-0 ▪ info@planungsbuerofischer.de
Fax 0761/70342-24 ▪ www.planungsbuerofischer.de

.....
Planer

.....
Siegfried Eckert, Bürgermeister

 129Sch02.doc