

Fertigung:.....

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

Blatt:.....1 - 3.....

Erweiterung der ERGÄNZUNGSSATZUNG

der Gemeinde Gutach (Ortenaukreis)

für den Bereich "Wählerhöfe" mit

**planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und
örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO**

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

Der Gemeinderat der Gemeinde Gutach hat am
die Erweiterung der Ergänzungssatzung "Wählerhöfe"
unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften beschlossen.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

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 Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313).

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 10 des Gesetzes vom 25.06.2021 (BGBl. I S. 2020)

§ 1 Gegenstand der Erweiterung der Ergänzungssatzung

Durch den Erlass dieser Satzung wird die Ergänzungssatzung "Wählerhöfe" von 2009 erweitert. Die Abgrenzung der Erweiterung und die Zulässigkeit einer ergänzenden Bebauung im Gebiet "Wählerhöfe" westlich des Freilichtmuseums Vogtsbauernhöfe wird festgelegt.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich der Erweiterung der Ergänzungssatzung

Der räumliche Geltungsbereich umfasst den bebauten Bereich, der im FNP als Baufläche ausgewiesen ist (§ 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB).

Einbezogen sind Teilflächen von Flst.Nr. 637 und Flst.Nr. 642/1

Die genaue Abgrenzung ist im beigefügten Lageplan dargestellt.

§ 3 Bestandteile Erweiterung der der Ergänzungssatzung

Bestandteile dieser Erweiterung der Ergänzungssatzung sind:

- | | | |
|---|--------------|---------------------|
| 1. Lageplan | M. 1 : 1.000 | i.d.F.v. 12.08.2021 |
| 2. Begründung mit Hinweisen | | i.d.F.v. 30.06.2021 |
| 3. Naturschutzrechtlicher Fachbeitrag | | i.d.F.v. 12.08.2021 |
| 4. Artenschutzrechtliche Abschätzung
Bioplan, Bühl | | i.d.F.v. 09.08.2021 |
| 5. Übersichtsplan | | |

§ 4 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.

§ 5 Planungsrechtliche Festsetzungen • Örtliche Bauvorschriften

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

1. Höhe der Gebäude
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Die Firsthöhe des ergänzenden Gebäudes darf maximal die Höhe des vorhandenen, benachbarten Gebäudes (Haus Nr. 2) betragen.
2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Die aus artenschutzrechtlicher Sicht festgelegten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind entsprechend den Ausführungen in der artenschutzrechtlichen Bewertung, erstellt von Bioplan Bühl vom 09.08.2021, durchzuführen. Die Begründung für die Erfordernis der Maßnahmen ist dem Gutachten zu entnehmen.

2.1 Vermeidung eines Eingriffs in benachbarte Flächen

In die angrenzenden Wiesenflächen außerhalb des Geltungsbereichs, insbesondere in die kartierte FFH-Mähwiese, darf nicht eingegriffen werden. Im Bereich der FFH-Mähwiese 'Flachland-Mähwiesen westlich Singersbach' dürfen zudem keine Materialien gelagert oder Fahrzeuge abgestellt werden.

2.2 Baufeldräumung

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). Die gesetzlichen Vorschriften beim Fällen oder Roden von Gehölzen müssen darüber hinaus berücksichtigt werden.

Zur Vermeidung von baubedingten Verletzungen und Tötungen von Fledermäusen müssen die Fäll- und Rodungsarbeiten erst nach einer Frostperiode bestehend aus wenigstens drei Frosträchten, besser zwei Frostperioden, in der Zeit von Ende November bis Ende Februar durchgeführt werden, frühestens jedoch Ende November / Anfang Dezember, besser im Januar.

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.

2.3 Bauzeitenbeschränkung

Alle zwischen Anfang März und Mitte November durchgeführten Arbeiten wie Bauarbeiten müssen 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 20 Minuten vor Sonnenuntergang.

Ein Innenausbau kann bei entsprechenden Vermeidungsmaßnahmen, die eine Abstrahlung von Licht oder Lärm nach außen verhindern, durchgeführt werden.

2.4 Vermeidung von Lichtemissionen

Grundsätzlich muss auf eine starke und diffuse Straßen- und Grundstücksbeleuchtung verzichtet werden. Lichtquellen, schwache LED-Beleuchtung, dürfen nicht in das umliegende Gelände ausstrahlen, sondern müssen, ohne Streulicht, zielgerichtet auf den Weg- bzw. Fahrbahnbereich sein. Lichtquellen sind nach oben sowie zur Seite hin abzuschirmen.

Beleuchtungsquellen müssen den maximal möglichen Abstand zum umliegenden Offenland aufweisen und dürfen eine Höhe von drei Metern nicht überschreiten.

Kaltweißes Licht mit hohem Blauanteil (Wellenlängen unter 500 nm und Farbtemperaturen über 3000 Kelvin) ist zu vermeiden, da insbesondere der Blauanteil im Licht Insekten anlockt und stark gestreut wird.

2.5 Erhalt von Bäumen

Bäume, die nicht von dem geplanten Vorhaben tangiert werden, zu erhalten.

Sollte dies aus anderen, nicht artenschutzrechtlichen Gründen nicht möglich sein, sind gegebenenfalls weitere Maßnahmen sowie Erfassungen erforderlich.

Für die wegfallenden Bäume sind in räumlicher Nähe, bevorzugt bei Flächen mit bereits vorhandenen Obstbäumen, die wegfallenden Bäume mit gleicher Anzahl neu zu pflanzen.

2.6 Rückhaltung von Regenwasser

Auf den versiegelten Flächen der geplanten Gebäude anfallendes Niederschlagswasser ist grundstücksintern zurückzuhalten. Dies kann durch die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers über eine belebte Bodenschicht erfolgen, gegebenenfalls unter die Anordnung einer Retentionszisterne mit gedrosseltem und dadurch zeitverzögertem Ablauf.

Die Zisterne ist unter Zugrundelegung der Starkniederschläge für Gutach unter Berücksichtigung der anzuschließenden, versiegelten Fläche zu dimensionieren. Die Drosselung kann z.B. mittels Schwimmerdrassel erfolgen.

3. Bindungen für Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die im Lageplan dargestellten Einzelbäume (Obstgehölze) sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Bei Ausfall ist ein entsprechender Ersatz zu leisten.

Der grasreiche Unterbewuchs der Obstbäume ist als zweischürige Wiese (1. Schnitt nach Überschreiten des Hauptblütezeitpunktes der Gräser, 2. Schnitt frühestens 6 Wochen später) zu bewirtschaften. Das Mähgut ist abzutransportieren.

4. Zuordnung artenschutzrechtlicher Maßnahmen

(§ 9 Abs. 1a, Satz 2 i.V.m. § 1a BauGB bzw. § 21 BNatSchG sowie §§ 135a-c BauGB)

4.1 Naturschutzrechtlicher und artenschutzrechtlicher Ausgleich

Für die nicht innerhalb des Planungsgebiets ausgleichbaren naturschutzrechtlichen Eingriffe für das Schutzgut Pflanzen-/Tierwelt und Boden, die durch die Bebauung entstehen, und als artenschutzrechtlicher Ausgleich für den Verlust von Obstbäumen ist ein entsprechender Ausgleich durch Anpflanzung von Hochstammobstbäumen auf ca. 1.527m² des Flurstücks Nr. 637 nördlich der geplanten Bebauung zu erbringen.

Es sind mindestens 12 Hochstammobstbäume standortheimischer lokaler bzw. regionaler Sorten anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Die vorhandene Wiesenvegetation ist als zweischürige Wiese (1. Schnitt nach Überschreiten des Hauptblütezeitpunktes der Gräser, 2. Schnitt frühestens 6 Wochen später) zu bewirtschaften. Das Mähgut ist abzutransportieren.

5. Dachform und Dachneigung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Zulässig sind Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer.

Zulässig sind Dachneigungen von mindestens 40°.

Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Anlagen nach § 34 BauGB.

§ 6 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen 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

(☐ 119Sat03.doc)