

Fertigung: .....

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

Blatt: .....1 - 4 .....

## **SATZUNG**

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

#### **über die 5. Änderung**

- a) des Bebauungsplans "In der Grub" mit**
- b) den zugehörigen örtlichen Bauvorschriften**

#### **Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB**

---

Der Gemeinderat der Gemeinde Gutach hat am ..... die 5. Änderung

a) des Bebauungsplans "In der Grub" und

b) die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung 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 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

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. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 06.03.2018 (GBl. S. 65, 73).

#### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich der 5. Änderung**

Der räumliche Geltungsbereich für

- a) die planungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 BauGB sowie
- b) die Örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO

umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans "In der Grub" i.d.F. der 4. Änderung vom 22.09.1997.

## § 2 - Bestandteile der 5. Änderung

- a) Die planungsrechtlichen Festsetzungen bestehen aus:
1. Zeichnerischer Teil - Geltungsbereich i.d.F.v. 18.07.2018
  2. Zeichnerischer Teil - Deckblatt zum Flst.Nrn. 1448 und 904/5 M. 1 : 1.000 i.d.F.v. 18.07.2018
- b) Die örtlichen Bauvorschriften zur 5. Änd. des Bebauungsplans bestehen aus:
1. Zeichnerischer Teil - Geltungsbereich i.d.F.v. 18.07.2018
  2. Zeichnerischer Teil - Deckblatt zum Flst.Nrn. 1448 und 904/5 M. 1 : 1.000 i.d.F.v. 18.07.2018
- Beigefügt sind:
1. Begründung mit Umweltbelangen i.d.F.v. 18.07.2018
  2. Übersichtsplan

## § 3 - Ergänzende Festsetzungen

Ergänzend wird für den Geltungsbereich der 5. Änderung, d.h. den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans "In der Grub" i.d.F. der 4. Änderung festgelegt:

1. Dachform und Dachneigung (§ 74 LBO)
  - 1.1 Ziff. III. 1.1 wird ergänzt durch:  
Außer Satteldächern sind auch Flachdächer (0° - 6° Dachneigung) zulässig, wenn
    - die Flachdächer begrünt werden soweit sie nicht als Terrasse genutzt werden und
    - die Höhe der Flachdächer (Oberkante der Dachaufkantung, der Brüstung und der Dachfläche) die festgesetzte Traufhöhe nicht überschreitet.
  - 1.2 Ziff. III. 1.4 wird ergänzt durch:  
Für Flachdächer sind hiervon abweichende Materialien zulässig.
  - 1.3 Ziff. III. 1.5 wird ergänzt durch:  
Für Flachdächer kann auf Dachüberstände verzichtet werden.
2. Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)  
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird festgelegt mit:
  - 3 Wohnungseinheiten je Wohngebäude
3. Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2, Nr. 2 LBO)  
Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs. 1 LBO) wird festgelegt mit:
  - 2 Stellplätze je Wohnung

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Baufeldräumung, insbesondere die notwendige Entfernung der Vegetation inklusive der Bäume, 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.

Die Rodungsarbeiten sind zum Schutz von Fledermäusen außerhalb ihrer Aktivitätszeit, also von November bis Februar durchzuführen. Dabei ist eine, besser zwei Frostperioden, abzuwarten. Eine Frostperiode besteht aus drei aufeinanderfolgenden Frostnächten.

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

#### **§ 4 - Überlagerung des rechtskräftigen Bebauungsplans**

Mit Inkrafttreten dieser Satzung wird der "Zeichnerische Teil" des Bebauungsplans "In der Grub" i.d.F. der 4. Änderung vom September 1997 im Geltungsbereich des Deckblatts (Flst.Nr. 1448 und 904/5) zum Zeichn. Teil dieser 5. Änderung überlagert.

Die weiteren Bestandteile des Bebauungsplans "In der Grub" i.d.F. der 4. Änderung v. September 1997 bleiben auch für die 5. Änderung gültig.

#### **§ 5 - Ordnungswidrigkeiten**

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

Ordnungswidrig handelt, 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,- EUR geahndet werden.

**§ 6 - Inkrafttreten**

Die 5. Änderung des Bebauungsplans tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Ausgefertigt:

Gutach, den .....

.....

Siegfried Eckert, Bürgermeister

140Sat04.doc