

Fertigung:

Anlage: 3

Blatt: 1 - 8

Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Hohweg, Teil II - 1. Änderung" und den zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde Gutach (Ortenaukreis)

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Gewerbegebiet - GE

(§ 8 BauNVO)

- 1.1.1 Es ist max. 1 Wohnung je Betrieb zulässig für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen bzw. für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- 1.1.2 Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- 1.1.3 Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen (Tankstellen) sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
- 1.1.4 Einzelhandelsflächen und Ladenflächen sind nur in Verbindung mit einem Gewerbe- oder Handwerksbetrieb zulässig (Direktverkauf). Die maximale Verkaufsfläche wird auf 100 m² begrenzt. Es dürfen nur selbstproduzierte oder verarbeitete Artikel verkauft werden.

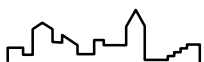
2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 20 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse

Die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) und die max. zulässige Zahl der Vollgeschosse werden gemäß den Eintragungen im Plan festgesetzt.

Auf die Grundflächenzahl werden nicht angerechnet die Flächen, die mit wasserdurchlässigen Materialien versehen sind (z.B. Stellplätze).



2.2 Höhe baulicher Anlagen

2.2.1 Die max. zulässige Höhe der Gebäude wird mit 10,0 m festgesetzt.

Die Gebäudehöhe wird gemessen zwischen Oberkante Erdgeschossfußboden (Sockelhöhe) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante des Gebäudes (First bzw. Dachaufkantung bei flachgeneigten Dächern).

2.2.2 Die max. zulässige Sockelhöhe (OK Erdgeschossfußboden) wird mit 336,50 m ü.NN festgesetzt.

2.2.3 Durch betrieblich erforderliche technische Aufbauten und Bauteile, wie Aufzüge, Silos, Kräne etc. darf die festgesetzte Gebäudehöhe bis zu einer Höhe von maximal 13 m überschritten werden. Solche Aufbauten und Bauteile dürfen in der Summe ihrer Grundflächen lediglich maximal 10 % der zulässigen Grundfläche ausmachen.

3 Bauweise

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

Die Festlegung der Bauweise erfolgt entsprechend den Eintragungen im Plan.

a - abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO
wie offene Bauweise, jedoch ohne Längenbegrenzung

4 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im "Zeichnerischen Teil" durch die eingetragenen Baugrenzen festgelegt.

5 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht innerhalb der "von einer Bebauung freizuhaltenden Flächen" und den ausgewiesenen Grünflächen. Innerhalb der ausgewiesenen Leitungsrechte sind Überbauungen nur mit Zustimmung des Leitungsträgers zulässig.

6 Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports und Parkdecks

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und Carports und Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig, jedoch nicht auf den ausgewiesenen Grünflächen.

7 Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

- 7.1 Längs der Bundesstraße 33 ist ein Geländestreifen von 10 m Breite – gemessen vom östlichen Fahrbahnrand – von jeglicher Bebauung freizuhalten.
- 7.2 Längs der Gutach ist ein Geländestreifen von mind. 10 m Breite von jeglicher Bebauung, auch bauliche Nebenanlagen freizuhalten.

8 Verkehrsflächen und Anbindung anderer Flächen an Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Von der B 33 aus sind Ein- und Ausfahrten zu den gewerblichen Bauflächen nicht zulässig.

9 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 9.1 Die als öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung "Verkehrsgrün" ausgewiesene Fläche entlang der Hauptstraße ist als Bankett mit einer extensiven Gras-/ Kräutermischung einzusäen und zu unterhalten.
- 9.2 Der als öffentliche Grünfläche ausgewiesene Bereich zwischen Gutach und Hauptstraße stellt eine Ergänzung des Gewässerrandstreifens dar und ist entsprechend den Vorgaben anzulegen und zu erhalten.
- 9.3 Die als private Grünfläche Zweckbestimmung "Gewässerrandstreifen" ausgewiesene Fläche entlang der Gutach ist als "Gewässerrandstreifen gemäß WG" zu erhalten und zu pflegen.
- 9.4 Der als private Grünfläche ausgewiesene Bereich entlang der Gutach stellt eine Ergänzung des Gewässerrandstreifens dar und ist entsprechend den Vorgaben anzulegen und zu unterhalten.
- 9.5 Die ausgewiesenen privaten Grünflächen entlang der Privatstraße dienen der Sicherung der erforderlichen Böschungen und sind mit einer extensiven Gras-/ Kräutermischung einzusäen und zu unterhalten.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

10.1 Gewässerrandstreifen an der Gutach

Entlang der Gutach ist entsprechend dem Planeintrag ein Geländestreifen als "Gewässerrandstreifen gemäß WG" ausgewiesen. Die entsprechenden Bestimmungen sind dem Wassergesetz zu entnehmen.

Eingriffe in die Gutach und ihren Gewässerschutzstreifen dürfen nicht stattfinden. Eine Betroffenheit bzw. eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG für sämtliche Gewässer bewohnende, Gruppen und Arten, aber auch in den Gehölzen vorkommende Arten und Gruppen kann damit ausgeschlossen werden.

Innerhalb des Gewässerschutzstreifens sind die entlang der Gutach vorhandenen standortgerechten Ufergehölze, die als gesetzlich geschütztes Biotop (Biotop-Nr. 1771-5317-0258) ausgewiesen sind, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Neupflanzungen sind in Abstimmung mit den Leitungsträgern durchzuführen.

10.2 Baufeldräumung und Überwachung

Die Baufeldräumung 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.

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

Eine konsequente Überwachung ist während der Bauphase durchzuführen, damit von Vögeln temporäre Strukturen nicht als Brutplatz genutzt werden.

10.3 Reduzierung der Lichtimmission

Zur Vermeidung von erheblichen bau-, anlage- und betriebsbedingten Störungen der lokalen Fledermauspopulation ist auf eine starke und diffuse Beleuchtung zu verzichten. Lichtquellen, die einen maximal möglichen Abstand zum angrenzenden FFH-Gebiet aufweisen müssen, dürfen nicht in das umliegende Gelände, insbesondere nicht in Richtung Gutach, ausstrahlen.

Es ist eine lichtschwache LED- Beleuchtung, die gezielt auf die befestigten Flächen auszurichten ist, zu installieren.

Alle zwischen Anfang März und Mitte November durchgeführten Arbeiten wie Bauarbeiten müssen außerhalb der nächtlichen Aktivitätszeit der Fledermäuse (etwa 20 Minuten vor Sonnenuntergang bis 15 Minuten vor Sonnenaufgang) stattfinden.

Eine nächtliche Baustellenbeleuchtung, die das Gewässer und die Uferbereiche anleuchten, ist nicht erlaubt. Dies gilt insbesondere für die Aktivitätszeit der Fledermäuse von Anfang März bis Mitte November in der Zeit von 30 Minuten vor Sonnenuntergang bis Sonnenaufgang.

11 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 11.1 Zur Sicherung der vorhandenen Leitungstrassen längs der Gutach werden gemäß den Eintragungen im "Zeichnerischen Teil" Teile der Flst.Nrn. 1238 und 1239 mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger belastet.
- 11.2 Zur Sicherung der vorhandenen Leitungstrassen längs der B 33 werden gemäß den Eintragungen im "Zeichnerischen Teil" Teile der Flst.Nrn. 1238 und 1239 mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger belastet.
- 11.3 Zur Sicherung der vorhandenen Leitungstrasse werden gemäß den Eintragungen im "Zeichnerischen Teil" Teile des Flst.Nr. 1239 mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger belastet.

12 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Bei den geplanten Anpflanzungen sind generell die nachstehenden Punkte zu beachten:

Es sind standortgerechte, einheimische Gehölze gemäß der Artenliste zu verwenden. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Gehölze sind bei Abgang nachzupflanzen/zu ersetzen.

Die Vorschriften des Nachbarrechts sind zu beachten.

12.1 Anpflanzung von Bäumen

Im Bereich des privaten Grünfläche entlang der Privatstraße sind im Böschungsbereich an den im Zeichnerischen Teil angegebenen Standorten 7 standortheimische Laubbäume (StU 12/14; 3xv.) gemäß der Artenliste zu pflanzen. Geringe Standortabweichungen sind möglich. Bei Ausfall ist Ersatz zu leisten.

12.2 Anpflanzung von Gehölzgruppen

Im Bereich des privaten Grünfläche sind als Ergänzung des Ufergehölzbestandes standortheimische Sträucher in Gruppen entsprechend der Artenliste auf ca. 30% der Fläche anzupflanzen und zu unterhalten.

Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Flächen sind mit einer extensiven Gras-/Kräutermischung einzusäen und zu unterhalten.

12.3 Anlage von Freiflächen

Unbebaute Flächen innerhalb und außerhalb der Baugrenzen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Ausgenommen hiervon sind Stellflächen, Zugänge, Zufahrten, Hof- und Lagerflächen.

12.4 Erhalt der Ufergehölze an der Gutach

Die vorhandenen Ufergehölze entlang der Gutach im Bereich der privaten bzw. öffentlichen Grünfläche 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 Zuordnung der Ausgleichsflächen oder -maßnahmen

(§ 9 (1a) BauGB)

13.1 Durch die geplanten baulichen Vorhaben im Bereich des Bebauungsplanes erfolgen unvermeidbare Eingriffe in den Naturhaushalt.

Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen Festsetzungen Ziff. 12.1 und 12.2 **innerhalb** des Planungsgebietes werden den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Bebauung entstehen, zugeordnet.

13.2 Den nicht innerhalb des Planungsgebietes ausgleichbaren Eingriffen für das Schutzgut Pflanzen-/Tierwelt und Boden wird nachfolgende Maßnahme, die eine ökologische Aufwertung bewirkt, aus dem **Ökokonto der Gemeinde Gutach** zugeordnet.

- **Fläche 2: Farrenkopf (Teilabbuchung)**

13.3 Entsprechend der Gemeindegatsung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen sind die anfallenden Kosten von den Eigentümern der Grundstücke oder den Vorhabensträgern zu übernehmen.

14 Anhang: Artenliste

- 14.1 Die nachfolgenden Baum- und Straucharten sowie Bäume und Sträucher vergleichbarer Arten sind bei den Anpflanzungen zu verwenden. Sie wurden der Liste "Gebietsheimischer Gehölze in Baden-Württemberg", LfU, Karlsruhe 2002, für die Gemeinde Gutach entnommen.

Gutach

HG (7): Süddeutsches Hügel- und Bergland

Kürzel Wissenschaftlicher Name

Große Bäume:

SAh	Acer platanoides	(Spitz-Ahorn)
BAh	Acer pseudoplatanus	(Berg-Ahorn)
Bi	Betula pendula	(Hänge-Birke)
Bu	Fagus sylvatica	(Rotbuche)
Es	Fraxinus excelsior	(Gewöhnliche Esche) *1
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)
Hb	Carpinus betulus	(Hainbuch)
ZP	Populus tremula	(Zitterpappel, Espe)
VKi	Prunus avium	(Vogel-Kirsche)
BW	Salix fragilis	(Bruch-Weide)
TKi	Prunus padus	(Gewöhnliche Traubenkirsche)
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)
EWd	Crataegus monogyna	(Eingriffeliger Weißdorn)
Fb	Frangula alnus	(Faulbaum)
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)
GS	Viburnum opulus	(Gewöhnlicher Schneeball)

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

2 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Im gesamten Plangebiet sind Werbeanlagen mit wechselndem, beweglichem, blinkendem oder laufendem Licht nicht zulässig.

Längs der B 33 sind Werbeanlagen als Ausnahme zulässig, wenn durch die Werbeanlagen die Sicht auf den fließenden Verkehr – auch Radweg – und die sichere Zu- und Ausfahrt nicht beeinträchtigt werden.

Freiburg, den 05.12.2013 BU-ba
08.08.2016 FEU-BU-ba
14.02.2017 BU-FEU-ba
21.03.2018 BU-FEU-ba

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

 128Pla05.doc

.....
Siegfried Eckert, Bürgermeister

