

Fertigung:

Anlage:.....3

Blatt:.....1 - 9

Schriftliche Festsetzungen

zur 4. Änderung und Erweiterung

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

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

1 Art der baulichen Nutzung

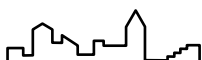
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Bei allen baulichen Maßnahmen sind die schalltechnischen Vorgaben gemäß Ziff. 10 zu beachten.

1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet GEE

(§ 8 BauVNO)

- 1.1.1 Innerhalb der als GEE ausgewiesenen Baugebiete sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 u. 4 BauNVO (Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke) allgemein zulässigen Anlagen nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
- 1.1.2 Innerhalb der als GEE ausgewiesenen Baugebiete sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- 1.1.3 Innerhalb der als GEE ausgewiesenen Baugebiete sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- 1.1.4 Innerhalb der als GEE ausgewiesenen Baugebiete sind die nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsnutzungen nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO).



2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO)

- 2.1 Die max. zulässige Zahl der Vollgeschosse, die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl sind gemäß den Eintragungen im Plan festgesetzt.

2.2 Höhenfestsetzungen

2.2.1 Firsthöhe

Die maximal zulässige Gebäudehöhe \triangleq Firsthöhe \triangleq FH wird entsprechend den Eintragungen im Plan festgesetzt. Die Firsthöhe wird gemessen ab OK des unteren Bezugspunktes, festgelegt mit 226,60 m+NN.

- 2.2.2 Eine Überschreitung der festgesetzten Firsthöhen im GEE ist um bis zu 1,50 m auf max. 10 % der bebauten Fläche zulässig, wenn es sich um produktionsbedingt erforderliche höhere Gebäude bzw. Gebäudeteile handelt.

3 Bauweise

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

- 3.1 Die Festlegung der Bauweise erfolgt entsprechend den Eintragungen im Plan.

a = abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO
Abweichend von der offenen Bauweise sind Baukörper über 50 m Länge zulässig

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

4 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind innerhalb der Baugebiete auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht auf den Flächen mit Pflanzgeboten und im Gewässerrandstreifen.

5 Garagen, Carports und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Garagen und Carports sind jedoch nicht auf den Flächen mit Pflanzgeboten, im Gewässerrandstreifen und innerhalb der ausgewiesenen HQ₁₀₀-Flächen zulässig.



6 Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Ein 6,0 m breiter Geländestreifen (Schutzstreifen) längs der in der Straße verlaufenden Leitungstrassen (Gas und Wasser) ist von jeglichen baulichen Anlagen und Baumanpflanzungen freizuhalten. Umzäunungen sind innerhalb der Schutzstreifen nicht zulässig. Tiefbaumaßnahmen (Straßenbau) sind unter Berücksichtigung der Leitungstrassen zu planen und mit den Betreibern der Leitungstrassen abzustimmen.

7 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im Osten des Planungsgebiets ist eine private Grünfläche "Gewässerrandstreifen" zum Schutz der angrenzenden Gutach ausgewiesen.

8 Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)

Anlagen im Bereich der HQ_{extrem} -Flächen sind unter Berücksichtigung einer dem Hochwasserrisiko angepassten Bauweise zu errichten.

9 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Innerhalb der "Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung" - privater Parkplatz sind Flächen für den ruhenden Verkehr zulässig. Den Bereich zu begrünen ist zulässig, Geländeaufschüttungen und Versiegelungen sind jedoch nicht zulässig.

10 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Lärmschutzmaßnahmen

Gemäß der Schalltechnischen Untersuchung¹ des Büros Heine + Jud vom 21.03.2019 werden festgesetzt:

Im Nachtzeitbereich sind die Fenster und Tore der Hallen geschlossen zu halten.

Die Umsetzung geeigneter Lärmschutzmaßnahmen ist im Zuge des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

¹ Schalltechnische Untersuchung, Ing.-Büro für Umweltakustik Heine + Jud v. 21.03.2019

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die aus artenschutzrechtlicher Sicht empfohlenen Maßnahmen sind entsprechend den Ausführungen in der artenschutzrechtlichen Abschätzung, erstellt von Dr. Boschert, Bioplan Bühl, vom 11.03.2019 durchzuführen.

11.1 Baufeldräumung und Bauzeitenbeschränkung

Die Baufeldräumung, insbesondere die Rodung der 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. Die gesetzlichen Vorschriften beim Fällen oder Roden von Gehölzen müssen darüber hinaus berücksichtigt werden.

Die Baufeldräumung ist im Hinblick auf Fledermausvorkommen in Höhlen bzw. Spalten außerhalb der Aktivitätszeit dieser Tiergruppe in der Zeit von Ende November bis Ende Februar durchzuführen. Dabei gilt es eine Frostperiode, besser zwei Frostperioden, abzuwarten. Eine Frostperiode besteht aus drei Frosträchten.

Sollte dies nicht möglich sein, muss im Vorfeld kurz vor der Räumung durch einen sachverständigen Ornithologen bzw. Fledermauskundler eine Nester-suche bzw. Kontrolle stattfinden. Bei positivem Befund kann eine Baufeld-räumung nicht stattfinden.

11.2 Vermeidung von Lichtemissionen

Zur Vermeidung von erheblichen Auswirkungen durch Lichtimmissionen auf die lokale Fledermauspopulation muss grundsätzlich auf eine starke und diffuse Straßen- und Grundstücksbeleuchtung verzichtet werden.

Geplante Lichtquellen müssen in möglichst großer Entfernung zur Gutach angebracht werden. Lichtquellen dürfen nicht in das umliegende Gelände ausstrahlen, insbesondere nicht in Richtung der Gutach, sondern müssen, ohne Streulicht, zielgerichtet sein. Dafür werden die Lichtquellen nach oben abgeschirmt. So wird eine ungewollte Abstrahlung bzw. Streulicht vermieden. Es ist von einer dauerhaften Beleuchtung des Geltungsbereichs, insbesondere nachts außerhalb der Betriebszeiten, abzusehen.

Es ist künstliches Licht mit geringen Blauanteilen zu verwenden.

11.3 Maßnahmen für die Helm-Azurjungfer

Während der Hauptflugzeit der Helm-Azurjungfer sind im Juni zwei Begehungen durch eine fachkundige Person durchzuführen, um festzustellen, ob tatsächlich Helm-Azurjungfern im Bereich des Grabens, an dem die Über-fahrt errichtet werden soll, vorkommen.

Das LRA Ortenaukreis, Amt für Umweltschutz, ist von der Gemeinde Gutach über das Ergebnis der Begehungen zu informieren.



Sollten Nachweise der Helm-Azurjungfer in dem entsprechenden Grabenabschnitt gelingen, so sind zur Abwehr von Verbotstatbeständen in Abstimmung mit dem LRA Ortenaukreis, Amt für Umweltschutz, geeignete Maßnahmen vorzunehmen.

Baumaßnahmen zur Errichtung der Überfahrt können erst nach Zustimmung durch das LRA Ortenaukreis, Amt für Umweltschutz, durchgeführt werden.

12 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

12.1 Anpflanzung von Bäumen

Im Bereich der privaten Stellplatzanlage sind zur Durchgrünung mindestens 5 standortheimische Laubbäume (StU 12/14; 3xv.) gemäß der Artenliste zu pflanzen und zu unterhalten. Geringe Standortabweichungen sind zulässig. Bei Ausfall ist Ersatz zu leisten.

Eine ausreichend dimensionierte Baumscheibe ist jeweils anzulegen und zu bepflanzen sowie auf Dauer zu unterhalten.

12.2 Erhalt der Wiesenvegetation

Die im Bereich der privaten Grünfläche angrenzend an die Gutach vorhandene Wiesenvegetation ist zu erhalten. Es ist eine extensive Wiesenpflege mit max. 2-schüriger Mahd pro Jahr (1. Schnitt nach Überschreiten des Hauptblütezeitpunktes der Gräser, 2. Schnitt frühestens 6 Wochen später) durchzuführen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Jährlich wechselnde Altgrasstreifen zur ökologischen Aufwertung sind anzulegen.

12.1 Gewässerökologische Maßnahmen am Graben

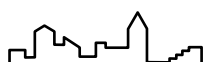
Bei dem Ausbau der Zufahrt über den Graben sind die nicht beanspruchte Wiesenvegetation und die Hochstaudenflur am Graben zu erhalten und extensiv zu pflegen. Anfallendes Mähgut ist abzutransportieren.

13 Zuordnung landespflegerischer Maßnahmen

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

13.1 Baumpflanzungen im privaten Parkplatzbereich

Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen Baumpflanzungen im privaten Stellplatzbereich werden den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Anlage des Stellplatzes entstehen, zugeordnet.

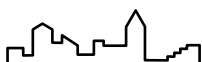


13.2 Ausgleichsmaßnahmen

Den nicht innerhalb des Planungsgebietes ausgleichbaren Eingriffen für das Schutzgut Pflanzen-/Tierwelt und Boden, die durch die Bebauung und die Anlage des Parkplatzes entstehen, werden nachfolgend aufgeführte Maßnahme des Ökokontos der Gemeinde Gutach, die eine ökologische Aufwertung bewirken, zugeordnet.

- **Teilbereich der Ausgleichsfläche 2: Farrenkopf**

Ökologische Aufwertung des Nadelbaum-Bestandes durch Schaffung von Nieder- und Mittelwaldstrukturen und Förderung der standortstypischen Flora und Fauna in den Fels-, Rinnen- und Quellbereichen
Gesamtaufwertungspotential von 221.371 Ökopunkten
(Abbuchung von 38.830 Ökopunkten)



14 Anhang zu den Festsetzungen:

Artenliste

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

Kürzel Wissenschaftlicher Name

Große Bäume:

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

Kleine bis mittelgroße Bäume:

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

Sträucher:

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

1.1.1 Die zulässigen Dachneigungen werden gemäß den Eintragungen im Plan festgesetzt.

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 (z.B. Gauben, Widerkehren, Vordächern, Eingangsüberdachungen, Erker u.ä.).

2 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 zu sammeln und zurückzuhalten. Die Einleitung in die öffentliche Regenwasserkanalisation oder Vorfluter ist durch geeignete Maßnahmen (Zisterne, Mulde, etc.) zu begrenzen.

Freiburg, den 17.10.2018 BU-ba
03.04.2019 BU-FEU-ta
15.05.2019 BU-ta

Gutach, den

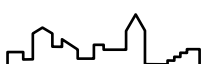
PLANUNGSBÜRO FISCHER 

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

.....
Planer

.....
Eckert, Bürgermeister

 173Pla03.doc



Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes 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

