

Fertigung: .....

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

Blatt:.....1 - 10 .....

## Schriftliche Festsetzungen

a) zum Bebauungsplans "Lindenmatte" und den

b) zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften

der Gemeinde Gutach (Ortenaukreis)

Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB

---

## A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

---

### 1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet WA

(§ 4 BauNVO)

Innerhalb der als WA ausgewiesenen Baugebiete sind die nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1 - 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausnahmsweise zulässigen Anlagen nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

### 2 Maß der baulichen Nutzung

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

#### 2.1 Grundflächenzahl • Geschossflächenzahl • Zahl der Vollgeschosse

Die max. zulässige Zahl der Vollgeschosse, die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) 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 maximale zulässige Wandhöhe (Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut) wird gemäß den Eintragungen im Plan bezogen auf die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße festgesetzt - gemessen in Gebäudemitte.

2.2.2 Die max. zulässige Firsthöhe (gemessen in der Senkrechten) wird gemäß den Eintragungen im Plan bezogen auf die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße festgesetzt – gemessen in Gebäudemitte, auch wenn dadurch die max. zulässige Dachneigung im Einzelfall unterschritten wird.

2.2.3 Bei Doppelhäusern sind die Wandhöhen und Firsthöhen einheitlich zu gestalten bzw. anzupassen. Wenn nicht gesichert ist, dass benachbarte (angrenzende) Baukörper die gleichen Höhen aufweisen, sind die Baukörper einheitlich mit den max. zulässigen First- und Wandhöhen herzustellen.

### **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.

ED -offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO  
Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

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

- 3.3 Werden Doppelhäuser errichtet, so wird die Hauptfirstrichtung senkrecht zur gemeinsamen Grundstücksgrenze festgesetzt.

### **4 Nebenanlagen**

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb der Baugebiete auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig, jedoch nicht auf den ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen.

### **5 Flächen für Carports und Garagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und Carports sind auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig, jedoch nicht auf den ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen und nicht in einem Abstand von weniger als 5,00 m und mehr als 18,50 m zur Erschließungsstraße.

### **6 Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Innerhalb der "Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung" sind Mischflächen für Fußgänger, Radfahrer, Fahrverkehr und ruhenden Verkehr vorgesehen. Der Straßenraum ist durch Baumanpflanzung zu gliedern.

### **7 Führung von Versorgungsleitungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Im Plangebiet sind die erforderlichen Versorgungsleitungen unterirdisch herzustellen.

### **8 Grünflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 8.1 Die öffentlichen Grünflächen im Osten dienen der äußeren Eingrünung der Bauflächen und der Aufnahme des Entwässerungsgrabens.

- 8.2 Die öffentlichen Grünflächen im Norden dienen der Aufnahme von Ver- und Entsorgungsleitungen sowie der Aufnahme des Entwässerungsgrabens.

- 8.3 Nördlich der Zufahrtsstraße ist eine öffentliche Verkehrsgrünfläche anzulegen.
- 8.4 Die Grünflächen sind von jeglicher Bebauung und Flächenversiegelung freizuhalten und dürfen nicht als Lagerfläche genutzt werden.

## 9 Flächen für die Wasserwirtschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Das gesamte Planungsgebiet ist auf Grundlage der Hochwassergefahrenkarten als "Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten" ausgewiesen. Es kann demnach bei extrem-Hochwasserereignissen (HQ<sub>extrem</sub>) überflutet werden.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die aus artenschutzrechtlicher Sicht empfohlenen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind entsprechend den Ausführungen in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom 26.07.2021 erstellt von Bioplan Bühl durchzuführen.

### 10.1 Baufeldräumung (VM 1)

Die Baufeldräumung, Fällung und Rodung von Gehölzen, 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.

Die Baufeldräumung muss außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen, also von November bis Ende Februar, durchgeführt werden. Allerdings dürfen die Gehölze erst nach einer Frostperiode bestehend aus wenigstens drei Frosträchten, besser zwei Frostperioden gefällt werden, frühestens jedoch Ende November / Anfang Dezember, besser im Januar.

Sollte dies aus unveränderbaren, nicht artenschutzrechtlichen Gründen nicht möglich sein (zu berücksichtigen ist, dass nach § 39 Abs. BNatSchG, in Gehölzbestände nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar eingegriffen werden kann), muss im Vorfeld kurz vor der Räumung durch einen sachverständigen Ornithologen bzw. einen Fledermauskundler eine Kontrolle bzw. eine Nestersuche stattfinden. Sollten Nester bzw. Fledermäuse gefunden werden bzw. Verdacht auf eine Nutzung bestehen, kann eine Baufeldräumung nicht stattfinden.

### 10.2 Vermeidung von temporären Brutmöglichkeiten (VM 2)

Eine konsequente Überwachung ist während der Bauphase durchzuführen, damit von Vögeln temporäre Strukturen, u.a. Lagerung von Holz bzw. Schnittgut von Gehölzen oder Sukzessionsbereiche auf Bau- bzw. Lagerflächen, nicht als Brutplatz genutzt werden. Hierzu ist eine naturschutzfachliche Baubegleitung sinnvoll.

### 10.3 Bauzeitenbeschränkung (VM 3)

Zur Vermeidung von erheblichen baubedingten Störreizen (optisch durch Lichtmissionen, akustisch durch Lärm) der lokalen Fledermauspopulationen müssen alle zwischen Anfang März und Mitte November durchgeführten Arbeiten wie Bauarbeiten 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. Dies reduziert auch die Störreize u.a. für nachtaktive Vogelarten.

### 10.4 Vermeidung von Lichtmissionen (VM 4)

Grundsätzlich müssen bau-, anlagen- und betriebsbedingte Störungen der lokalen Fledermauspopulation beim Durchflug und bei der Nahrungssuche durch geeignete Maßnahmen weitestgehend vermieden werden.

Es muss auf eine starke und diffuse Straßen- und Grundstücksbeleuchtung verzichtet werden. Lichtquellen dürfen nicht in das umliegende Gelände ausstrahlen, sondern müssen, ohne Streulicht, zielgerichtet auf den Wegbereich sein. Die Lichtquellen sind nach oben bzw. auch nach den Seiten abzuschirmen. Die Beleuchtungsquellen müssen den maximal möglichen Abstand zum umliegenden Offenland aufweisen. Zudem wird eine Steuerung über Bewegungsmelder empfohlen.

Kaltweißes Licht mit hohem Blaulichtanteil (Wellenlängen unter 500 nm und Farbtemperaturen über 3000 Kelvin) ist zu vermeiden.

## 11 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Gemäß der Schalltechnischen Untersuchung<sup>1</sup> vom 31.08.2022 werden Schallschutzmaßnahmen festgelegt.

### Maßgebliche Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche

Durch geeignete "passive" Schallschutzmaßnahmen, d. h., durch den Einsatz von Gebäudeaußenbauteilen mit einer hinreichend hohen Luftschalldämmung muss sichergestellt werden, dass der (bei geschlossenen Fenstern) ins Gebäudeinnere übertragene Lärm auf ein zumutbares Maß begrenzt wird.

Entsprechend der Zuordnung der Fassaden zum jeweiligen maßgeblichen Außenlärmpegel und unter Berücksichtigung der geplanten Raumnutzung sowie der Raumgeometrie ist die erforderliche Luftschalldämmung der Gebäudeaußenbauteile schutzbedürftiger Räume zu bestimmen.

<sup>1</sup>

Schalltechnische Untersuchung, Ing.büro für Umweltakustik Heine + Jud, Stuttgart, vom 31.08.2022

## **12 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

### **12.1 Öffentliche Grünfläche - Entwässerungsgraben**

Im Norden und teilweise im Osten angrenzend an die Bebauung ist als Fortführung des vorhandenen Entwässerungsgrabens ein Wiesengraben anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Flächen im Bereich der öffentlichen Grünfläche, die nicht für die Anlage des Entwässerungsgrabens benötigt werden, sind als Wiesenflächen zu erhalten bzw. bei Bedarf entsprechend neu anzusehen. Der grasreiche Bewuchs ist extensiv als zweischürige Wiese (1. Schnitt nach Überschreiten des Hauptblütezeitpunktes der Gräser, 2. Schnitt frühestens 6 Wochen später) zu bewirtschaften. Das Mähgut ist abzutransportieren. Auf eine Düngung ist zu verzichten.

### **12.2 Pflanzung eines Baums auf privaten Grundstücken**

Auf jedem Grundstück ist ein Laubbaum oder 3 Sträucher anzupflanzen.

Vorgärten und die nicht befestigten Grundstücksflächen sind einzugrünen. Bepflanzungen sind mit heimischen Arten (siehe Artenliste) durchzuführen.

### **12.3 Dachbegrünung**

Dachflächen unter 10° Dachneigung sind zu begrünen, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden oder es sich um untergeordnete Vorbauten (Eingangsüberdachungen, Erker, etc.) handelt.

## **13 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Werden für den Ausbau der Erschließungsanlagen Böschungen erforderlich, so werden diese im Verhältnis 1:1,5 in die angrenzenden privaten Grundstücke verzogen.

Bezüglich der Höhenlage der Straße und dem höhenmäßigen Anschluss der angrenzenden privaten Baugrundstücke ist die Straßenplanung des Ingenieurbüros zu beachten.

## **14 Zuordnung der Ausgleichsflächen oder -maßnahmen**

(§ 1 BauGB i.V.m. §§ 135 a + b BauGB)

### **14.1 Ausgleich für den Eingriff in eine FFH-Mähwiese**

Der Ausgleich für den Eingriff in die nördliche Teilfläche der FFH-Mähwiese **Flachland-Mähwiese Neudorf, östlich Gutach** (Nr. 6500031746158559) mit einer Größe von ca. 502 m<sup>2</sup> ist auf dem Flurstück Nr. 794. zu erbringen. Die Ausgleichsfläche Flst. Nr. 794 ist im Besitz der Gemeinde Gutach.

Entsprechend den Vorgaben von Bioplan, Bühl, ist eine FFH-Mähwiese durch eine strenge Einhaltung des traditionellen, standortangepassten Nutzungsregimes zu entwickeln.

In den Entwicklungsjahren (drei bis fünf Jahre), ist eine Düngung völlig zu unterlassen und die Bestände sind je nach Witterung und dementsprechender Entwicklung des Aufwuchses ein- bis zweimalig zu nutzen. Der erste Schnitt darf hierbei in bzw. gegen Ende der Hauptblüte der bestandsbildenden Gräser (ungefähr Mitte Juni, jedenfalls nicht vor der ersten Juni-Woche) erfolgen, kann aber witterungsabhängig auch später durchgeführt werden. Der zweite Schnitt darf nach einer Ruhephase frühestens acht Wochen nach dem ersten Schnitt stattfinden. Das Mähgut muss abtransportiert werden.

Der Bewirtschafter ist vertraglich zur Einhaltung dieser Bewirtschaftungsform zu verpflichten.

Eine Erfolgskontrolle muss im zweiten, im dritten und gegebenenfalls im vierten und fünften Jahr nach Nutzungsanpassung jeweils vor dem ersten Schnitt erfolgen. Ggf. sind Korrekturen bei eventuellen Schwierigkeiten in der Entwicklung durchzuführen. Eine Nullaufnahme als Vergleichsgrundlage ist im Juni 2022, vor dem ersten Schnitt zu erstellen.

Nach erfolgreicher Aufwertung kann der Bestand wieder gedüngt werden. Die Menge der Düngergabe darf aber die einer Kompensationsdüngung nicht überschreiten. Der Mahd-Turnus muss beschrieben beibehalten werden.

#### 14.2 **Ausgleich für den Eingriff in das gesetzlich geschützte Biotop**

Der Ausgleich für den Eingriff in die südliche Teilfläche des gesetzlich geschützten Biotops **Nasswiesen bei der 'Insel', O Gutach** (Nr. 177153170189) mit einer Größe von ca. 333 m<sup>2</sup> ist auf dem Flurstücks Nr. 991 zu erbringen. Die Ausgleichsfläche Flst. Nr.991 ist im Besitz der Gemeinde Gutach.

Entsprechend den Vorgaben von Bioplan, Bühl, ist auf einem schmalen Streifen zwischen Bachbett im Norden und Wald im Süden vom bestehenden Biotop aus nach Nordost ein Nasswiesen-Biotop wiederherzustellen.

Der Bestand muss zwingend jährlich gemäht und das Mähgut abtransportiert werden. Gegebenenfalls kann auch ein zweiter Schnitt erfolgen, der erste darf aber nie vor Mitte Juni durchgeführt werden und der zweite frühestens acht Wochen nach dem ersten Schnitt.

Ein Trockenfallen der Fläche muss zukünftig verhindert werden. Daher sollte ggf. die Fläche in besonders trockenen Jahren überstaut werden. Der hierzu im Gutachten formulierte Vorschlag zur Vernässung ist zu prüfen.

Eine Kontrolle der Vegetationsentwicklung muss im zweiten, im dritten und fünften Jahr nach Nutzungsanpassung jeweils vor dem ersten Schnitt erfolgen. Eine Nullaufnahme als Vergleichsgrundlage ist im Juni 2022, vor dem ersten Schnitt zu erstellen.

## 15 Artenliste

Die nachfolgenden Baum- und Straucharten sowie Bäume und Sträucher vergleichbarer Arten sind bei den Anpflanzungen zu verwenden.

### Kleine bis mittelgroße Bäume

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Castanea sativa	-	Esskastanie
Prunus padus	-	Traubenkirsche

### Heimische Sträucher:

Corylus avellana	-	Haselnuss
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen*
Ligustrum vulgare	-	Liguster*
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche*
Rhamnus catharticus	-	Kreuzdorn
Salix spec.	-	Weiden-Arten
Sambucus nigra	-	Holunder
Sambucus racemosa	-	Traubenholunder*
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	-	Gewöhnlicher Schneeball
Rosa rubiginosa	-	Weinrose
Rosa canina	-	Heckenrose
Rosa gallica	-	Essigrose
Rosa pimpinellifolia	-	Bibernellrose

Die mit \* gekennzeichneten Sträucher sind giftig.

Die nachfolgende Liste der empfehlenswerten Obstgehölze soll als Vorschlag betrachtet werden; vergleichbare Arten und Sorten können verwendet werden.

### Apfelsorten wie:

*Tafeläpfel:* Jakob Fischer, Roter Berlepsch, Boskoop, Brettacher, Zabergaurenette

*Mostäpfel:* Börtlinger Weinapfel, Hauxapfel, Bohnapfel, Maunzenapfel, Bitterfelder

### Birnensorten wie:

Palmischbirne, Wilde Eierbirne, Karcherbirne, Metzger Bratbirne, Gellerts Butterbirne

### Kirschsorten wie:

Hedelfinger, Meckenheimer, Schneiders Knorpelkirsche sowie Benjaminler, Didikirsche, Dollenseppler

### Pflaumen / Zwetschgensorten wie:

Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge

## B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

## § 74 LBO

### 1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### 1.1 Dachgestaltung

1.1.1 Für die Hauptbaukörper sind folgende Dachformen zulässig:

- Satteldach
- Walmdach, Krüppelwalmdach

1.1.2 Für die Hauptbaukörper wird die zulässige Dachneigung gemäß den Eintragungen im Plan festgelegt.

Bei Doppelhäusern sind die Dächer mit der maximal zulässigen Dachneigungen herzustellen. Als Ausnahme können Dachneigungen gemäß den Eintragungen im Plan zugelassen werden wenn gesichert wird, dass benachbarte (angrenzende) Dächer die gleiche Dachneigung und Dachform aufweisen.

Für untergeordnete Gebäudeteile (Gauben, Erker, Vordach etc.) sind abweichende Dachneigungen zulässig.

1.1.3 Dachgauben und Dacheinschnitte sind nur bis zu insgesamt 1/2 der Länge der zugehörigen Firstlänge zulässig. Der Abstand zur Giebelaußenwand muss mindestens 1,5 m betragen. Die Hauptdachneigung muss mindestens 36° betragen.

1.1.4 Dachvorsprünge bis 0,80 m sind generell auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

1.1.5 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 Gestaltung der unbebauten Flächen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.1 Das anfallende Oberflächenwasser ist soweit als möglich auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten. Hierzu sind die befestigten Flächen auf das erforderliche Minimum zu begrenzen und wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

2.2 Einfriedungen als Mauern sind nicht zulässig. Ausnahme: Sockelmauer bis 0,30 m Höhe. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen bis max. 1,0 m Höhe über OK Fahrbahn bzw. Gelände zulässig.

Durch eine entsprechende Gestaltung der Garagenzufahrten ist sicherzustellen, dass ausreichende Sichtflächen freigehalten werden, die eine sichere Zu- und Ausfahrt von dem Grundstück ermöglichen.



2.3 Aufschüttungen und Abgrabungen, die im Zusammenhang mit einer Bau-  
maßnahme erforderlich werden, sind im Bauantrag darzustellen. Zu den an-  
grenzenden Baugrundstücken und Grünflächen ist das Gelände abzu-  
böschen soweit das Geländeniveau sich unterscheidet.

2.4 Die nicht bebauten Flächen der Baugrundstücke sind als Grünfläche oder  
gärtnerisch genutzte Fläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei  
sind vorwiegend einheimische Gehölze zu verwenden. Ausgenommen hier-  
von sind notwendige Zugänge, Zufahrten und Abstellplätze.

Schotterungen (Folie mit Steinschotter) zur Gestaltung von privaten Gärten  
sind unzulässig.

### **3 Außenantennen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Je Gebäude ist nur eine Antennenanlage auf dem Dach zulässig.

### **4 Stellplatzverpflichtung**

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs. 1 LBO) wird für das ge-  
samte Planungsgebiet auf

– 2 Stellplätze pro Wohnung

erhöht.

### **5 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Nie- derschlagswasser**

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Auf den Privatgrundstücken sind offene Mulden oder sich selbst abwirtschaft-  
tende Zisternen zur Sammlung und Rückhaltung von Niederschlagswasser  
anzulegen. Je Baugrundstück ist ein Volumen von mindestens 2 m<sup>3</sup> bereitzu-  
stellen. Das Wasser darf nur gedrosselt in die Kanalisation / Vorfluter einge-  
leitet werden.

Freiburg, den 14.05.2020 BU-ta  
16.11.2020 BU-ba  
14.01.2021 BU-ta  
28.07.2021 BU-FEU-ta  
07.02.2022 BU-ta  
31.08.2022

**PLANUNGSBÜRO FISCHER** 

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

.....

**Planer**

 156Pla08.doc

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