

Fertigung: .....

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

Blatt:.....1 - 7 .....

## Schriftliche Festsetzungen

- a) zum Bebauungsplans "Gasthaus Linde"
- b) 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 Sondergebiet - SO - Hotel

(§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 11 BauNVO)

Innerhalb des "Sondergebiets - SO - Hotel" sind nur Anlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Hotel / Gasthaus dienen.

### 2 Maß der baulichen Nutzung

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

#### 2.1 Grundfläche • Zahl der Vollgeschosse

Die max. zulässige Zahl der Vollgeschosse und die max. Grundfläche (GR) werden 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 maximal zulässige Gebäudehöhe GH im SO<sup>1</sup> wird für den Hauptbaukörper mit Dachneigungen von 45° - 50° gemäß den Eintragungen im Plan bezogen auf die Oberkante der Fahrbahn der Erschließungsstraße (Ramsbachweg) festgesetzt. Werden abweichende Dachneigungen in Teilbereichen (An- und Verbindungsbauten) hergestellt, sind Gebäudehöhen GH von maximal 9,00 m zulässig.

2.2.2 Die maximal zulässige Gebäudehöhe GH im SO<sup>2</sup> wird für den Hauptbaukörper mit Dachneigungen von 0° - 30° gemäß den Eintragungen im Plan bezogen auf die Oberkante der Fahrbahn der Erschließungsstraße (Ramsbachweg) festgesetzt.

Darüber hinaus ist ein Attikageschoss zulässig, wenn eine Gebäudehöhe GH von maximal 13,50 m bezogen auf die Oberkante der Fahrbahn der Erschließungsstraße (Ramsbachweg) nicht überschritten wird und die Außenwände um mindestens 1,90 m gegenüber dem darunterliegenden Geschoss zurückgesetzt sind.

Erschließungsanlagen / Treppenhäuser sind abweichend hierzu bis zu einer Gebäudehöhe von 13,50 m bezogen auf die Oberkante der Fahrbahn der Erschließungsstraße (Ramsbachweg) zulässig.

Solaranlagen dürfen die Gebäudehöhe GH um bis zu 1,50 m überschreiten.

- 2.2.3 Die maximal zulässige Firsthöhe FH und Wandhöhe WH für Nebengebäude N wird bezogen auf die Oberkante der Fahrbahn der Erschließungsstraße (Ramsbachweg) mit 6,50 m für FH und 4,00 m für die WH festgesetzt.

### **3 Überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1 Die überbaubare Grundstücksfläche für die Hauptbaukörper wird im "Zeichnerischen Teil" durch die eingetragenen Baugrenzen festgelegt.

Zusätzlich wird für die Balkone im Norden und Süden eine weitere Baufläche mit der Kennzeichnung "Balkon" ausgewiesen. Innerhalb dieser durch Baugrenzen eingefassten Fläche sind nur Balkone zulässig.

- 3.2 Die Hauptfirstrichtung für das Bestandsgebäude im SO<sup>1</sup> wird gemäß den Eintragungen im Plan festgesetzt.

### **4 Nebenanlagen**

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO und Nebengebäude sind innerhalb der ausgewiesenen "Flächen für Nebenanlagen -N-" zulässig und zusätzlich auf nicht überbaubaren Flächen bis zu einer Grundfläche von maximal 20 m<sup>2</sup>, jedoch nicht auf den ausgewiesenen privaten Grünflächen und in einem Abstand von weniger als 2,00 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen.

### **5 Flächen für Stellplätze und Garagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 5.1 Stellplätze - auch für Reisebusse - sind nur innerhalb der ausgewiesenen "Flächen für Stellplätze -St-" und in einem Abstand von mindestens 2,0 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Eine Überdachung der Stellplätze mit Solaranlagen ist zulässig.

- 5.2 Garagen und Carports sind auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig, jedoch nicht auf den ausgewiesenen privaten Grünflächen und in einem Abstand von weniger als 2,00 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Innerhalb der im Plan ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen längs der Neudorfstraße sind Mischflächen für Fußgänger, Radfahrer, Fahrverkehr und ruhenden Verkehr vorgesehen.

## 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)

Die privaten Grünflächen im Norden und Osten dienen der Sicherung von eingegrünten Distanzflächen und der Eingrünung des Baugebiets.

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)

### 9.1 Hochwasserschutz

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

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die aus artenschutzrechtlicher Sicht erforderlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind entsprechend den Ausführungen im Umweltbericht durchzuführen.

*-wird noch ergänzt -*

## 11 Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a + 25b BauGB)

11.1 Der im Plan gekennzeichnete Mammutbaum ist dauerhaft zu erhalten und während der Bauphase zu sichern.

11.2 Nicht befestigte Grundstücksflächen sind einzugrünen. Bepflanzungen sind mit heimischen Arten durchzuführen.

11.3 Dachflächen über 10 m<sup>2</sup> mit unter 10° Dachneigung sind zu begrünen, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden und die Nutzung für Solaranlagen nicht verhindert wird.

## **12 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.

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

(§ 1 BauGB i.V.m. §§ 135 a + b BauGB)

### **13.1 Maßnahmen des Artenschutzes innerhalb des Baugebiets**

*-wird noch ergänzt -*

## 14 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 wird die zulässige Dachneigung gemäß den Eintragungen im Plan festgelegt.

Für untergeordnete Gebäude, Gebäudeteile, Garagen und Nebenanlagen -N- sind abweichende Dachneigungen von 0° - 45° zulässig.

Im SO<sup>1</sup> sind für An- und Verbindungsbauten abweichende Dachneigungen von 0° - 45° zulässig.

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 Gestaltung der unbebauten Flächen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.1 Das anfallende Oberflächenwasser ist soweit wie möglich auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten. Hierzu sind die befestigten Flächen auf das erforderliche Minimum zu begrenzen und wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze 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 und in mindestens 0,50 m Abstand zur Verkehrsfläche zulässig.

Durch eine entsprechende Gestaltung der Grundstückszufahrten 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 Baumaßnahme erforderlich werden, sind im Bauantrag darzustellen.

### 3 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

(§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

Auf den Privatgrundstücken sind offene Mulden oder sich selbst abwirtschaftende Zisternen zur Sammlung und Rückhaltung von Niederschlagswasser anzulegen. Je 150 m<sup>2</sup> neuer Dachfläche ist ein Volumen von mindestens 2 m<sup>3</sup> bereitzustellen. Das Wasser darf nur gedrosselt in die Kanalisation / Vorfluter eingeleitet werden.

Freiburg, den 10.01.2022 BU-ta  
19.01.2022

**PLANUNGSBÜRO FISCHER** 

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

.....  
Planer

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

 156Pla02.doc