

Fertigung: .....

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

Blatt:.....1 - 8 .....

## 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)

#### 1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet GEE

(§ 8 BauVNO)

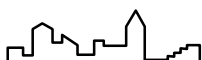
Innerhalb der als GEE ausgewiesenen Baugebiete sind die in der als Anlage beigefügten Abstandsliste 1982 unter den Nrn. 1 - 157 (Abstandsklassen I - VII) aufgeführte Betriebe und Anlagen nicht zulässig.

Abweichend hiervon können jedoch ausnahmsweise gemäß § 31 BauGB Gewerbebetriebe der Abstandsklasse VII (Nr. 136 - 157) zugelassen werden, wenn durch ein Gutachten nachgewiesen wird, dass in den angrenzenden Baugebieten die jeweils zulässigen Emissionswerte eingehalten werden. Der Nachweis erfolgt im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren durch Vorlage entsprechender Antragsunterlagen, insbesondere Gutachten.

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 Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 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 soweit erforderlich gemäß den Eintragungen im Plan festgesetzt.

Auf die Grundflächen (Grundflächenzahl) sind Flächen, die nicht versiegelt werden, nicht anzurechnen (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

### 2.2 Höhenfestsetzungen

#### 2.2.1 Firsthöhe, Gebäudehöhe

Die maximal zulässige Firsthöhe bzw. Gebäudehöhe wird entsprechend den Eintragungen im Plan festgesetzt. Die Firsthöhe wird gemessen ab OK des natürlichen Geländes in der Mitte des Baukörpers.

- 2.2.2 Eine Überschreitung der festgesetzten Firsthöhen kann im GEE im Einzelfall als Ausnahme zugelassen werden, wenn es sich um produktionsbedingt erforderliche höhere Gebäude bzw. Gebäudeteile handelt und städtebauliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

## 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 HQ<sub>100</sub>-Flächen zulässig.



## **6 Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

6.1 Die im Plan gekennzeichneten Flächen längs der Gutach (Gewässerrandstreifen, 5,0 m ab Böschungsoberkante) sind von jeglicher Bebauung und Nebenanlagen, Aufschüttungen, Zäunen und anderen Einfriedigungen freizuhalten. Der Gewässerrandstreifen muß für Unterhaltungsarbeiten zugänglich sein.

6.2 Ein 6,0 m breiter Geländestreifen (Schutzstreifen) längs der in der Planstraße A 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 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

### **7.1 Anpflanzung von Bäumen**

Im Bereich des privaten Stellplatzes sind zur Durchgrünung standortheimische Laubbäume gemäß der Artenliste zu pflanzen.

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

### **7.2 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**

Längs der Gutach ist der vorhandene gewässerbegleitende Baumbestand unter Beachtung des 5,0 m breiten Gewässerschutzstreifens dauerhaft zu erhalten. Die Bepflanzung ist mit der Gewässerdirektion Südl. Oberrhein/Hochrhein, Bereich Offenburg, abzustimmen (Gewässerunterhaltung).

## **8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### **8.1 Befestigung von Zugangswegen und Pkw-Stellplätzen**

Zugangswegen und Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen (mind. 10 %) Belägen (Rasengittersteine, wassergebundene Decke, etc.) zu befestigen.



## 8.2 Baufeldräumung und Überwachung bzgl. dem Vorkommen von Vögeln

Die Baufeldräumung ist außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln durchzuführen (in der Regel von September bis Februar bestimmt durch die früh brütenden Arten bzw. spät brütenden Arten u.a. Eulen- und Spechtarten mit einer Brutzeit bis Mitte / Ende August), damit keine Nester und Gelege zerstört werden bzw. durch den Verlust von Nahrungsflächen beeinträchtigt werden. Da im Gebiet selbst keine Vogelarten brüten und die Vegetation keine essentielle Nahrungsfläche für in der Umgebung brütende Arten darstellt, ist eine Baufeldräumung auch früher möglich.

Falls im Zusammenhang mit dem Vorhaben Veränderungen bzw. eventuell Eingriffe an den Grenzen des Geltungsbereiches, insbesondere der Bäume an der nördlichen bzw. südlichen Grenze, notwendig werden, sind ebenfalls die artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen. U.a. darf daher der Eingriff außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln stattfinden.

## 8.3 Beleuchtung zum Schutz der Fledermausvorkommen

Eine nächtliche Baustellenbeleuchtung, die die Gutach anleuchtet, ist nicht zulässig.

Eine ungewollte Abstrahlung bzw. Streulicht ist zu vermeiden. Die Ausleuchtung des Parkplatzes hat mit lichtschwacher LED-Beleuchtung in Bodennähe bzw. auf den Boden gerichtet zu erfolgen.

## 9 Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)

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

## 10 Anhang zu den Festsetzungen:

### Artenliste

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

##### Kleine bis mittelgroße Bäume:

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

##### Sträucher:

<b>Ha</b>	<b>Corylus avellana</b>	<b>(Gewöhnliche Hasel)</b>
EWd	Crataegus laevigata	(Zweiggriffliger Weißdorn)
<b>Pf</b>	<b>Euonymus europaeus</b>	<b>(Gewöhnliches Pfaffenhütchen)</b>
Fb	Frangula alnus	(Faulbaum)
<b>Sc</b>	<b>Prunus spinosa</b>	<b>(Schlehe)</b>
<b>Hro</b>	<b>Rosa camina</b>	<b>(Echte Hundsrose)</b>
OW	Salix aurita	(Ohr-Weide)
GW	Salix cinerea	(Grau-Weide)
SHo	Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
THo	Sambucus racemosa	(Trauben-Holunder)
GS	Viburnum lantana	(Gewöhnlicher Schneeball)

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

Apfelsorten wie:

Bitterfelder, Brettacher, Hauxapfel, Jakob Fischer, Ontario, Ulmer Polizeiapfel, Boskoop, Neunerschläferapfel

Birnensorten wie:

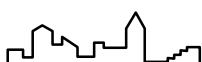
Pastorenbirne, Gelbmöstler, Grüne Jagdbirne, Oberösterreichische Weinbirne, Schweizer Wasserbirne, Hanauer Wertbirne

Kirschsorten wie:

Hedelfinger, Meckenheimer, Schneiders Knorpelkirsche sowie Benjaminler, Didi-kirsche, 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 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

Gutach, den .....

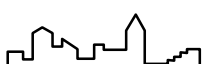
PLANUNGSBÜRO FISCHER 

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

.....  
Planer

.....  
Eckert, Bürgermeister

 173Pla01.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 Gemeinderates der Gemeinde Gutach übereinstimmen.

Gutach, den .....

.....  
Eckert, Bürgermeister

