



**Gemeinde Gütenbach**  
**Schwarzwald-Baar-Kreis**

**Bebauungsplan und  
örtliche Bauvorschriften**

**„obere Ortsmitte“**

**Schriftlicher Teil**

## INHALTSVERZEICHNIS

|     |  |    |
|-----|--|----|
| A.  | Planungsrechtliche Festsetzungen .....   | 4  |
| 1.  | Art der baulichen Nutzung .....  | 4  |
| 1.1 | Allgemeines Wohngebiet (WA) .....  | 4  |
| 2.  | Maß der baulichen Nutzung .....  | 5  |
| 2.1 | Grundflächenzahl (GRZ) .....   | 5  |
| 2.2 | Zahl der Vollgeschosse .....   | 5  |
| 2.3 | Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen .....   | 5  |
| 3.  | Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen .....   | 5  |
| 3.1 | Bauweise .....   | 5  |
| 3.2 | Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen .....   | 6  |
| 4.  | Flächen für Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen, Carports und Nebenanlagen.....                    | 6  |
| 5.  | Verkehrsflächen.....   | 6  |
| 5.1 | Öffentliche Straßenverkehrsflächen .....   | 6  |
| 5.2 | Grundstückzufahrten.....   | 6  |
| 6.  | Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ..... | 6  |
| 6.1 | Baumpflanzungen auf Privatgrundstücken .....   | 6  |
| 6.2 | Grundstücksentwässerung.....   | 7  |
| 6.3 | Wasserdurchlässige Oberflächenbeläge .....   | 7  |
| 6.4 | Außenbeleuchtung .....   | 7  |
| 6.6 | Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen .....                  | 8  |
| 7.  | Versorgungsflächen.....  | 8  |
| 8.1 | Kabelverteilerschränke/Stromversorgung.....  | 8  |
| 8.2 | Transformatorenstation .....   | 8  |
| 8.3 | Schneeablageflächen.....   | 8  |
| B.  | <b>B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b> .....  | 9  |
| 1.  | Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen .....  | 9  |
| 1.1 | Dachformen Dachneigung .....   | 9  |
| 1.2 | Dacheindeckung .....   | 9  |
| 5.3 | Gestaltung von Nebenanlagen.....   | 9  |
| 5.4 | Gestaltung von Verkleidungen an Balkonen und Terrassen.....                                      | 10 |
| 2.  | Stützmauern, Aufschüttungen, Einfriedungen .....   | 10 |
| 3.  | Notwendige Stellplätze / Stellplatznachweis .....  | 10 |
| 4.  | Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke.....  | 10 |
| C   | <b>HINWEISE / EMPFEHLUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b> .....                                 | 11 |
| 1.  | Bodenschutz – Umgang mit Bodenmaterial .....   | 11 |
| 2.  | Artenschutz.....   | 12 |
| 3.  | Pflanzliste .....  | 12 |

|    |  |    |
|----|--|----|
| 4. | Geotechnik .....                       | 13 |
| 5. | Gefahrenverdächtige Flächen.....       | 13 |
| 6. | Verkehrssicherheit „Kirchstraße“ ..... | 13 |
| 7. | Regenwassernutzung .....               | 14 |
| 8. | Grundwasserschutz .....                | 14 |
| 9. | Denkmalschutz .....                    | 14 |

## A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)

### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§1-11 BauNVO)

#### 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Zulässig sind

- Wohngebäude
- nicht störende Handwerksbetriebe

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Ferienwohnungen
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

## 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzungen der

- Grundflächenzahl,
- Zahl der Vollgeschosse,
- Höhe i.V.m. der Höhenlage der baulichen Anlagen.

### 2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

Für das Allgemeine Wohngebiet sowie das Mischgebiet wird entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

### 2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf 3 Geschosse festgesetzt.

### 2.3 Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m.§ 9 Abs. 3 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH) der jeweiligen Bauflächen gemäß Planeintrag bestimmt.

Oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, bzw. die oberste Dachbegrenzungskante, bzw. die Attika.

#### Sonstige Nebenbestimmungen:

Untergeordnete Dachaufbauten für technische Einrichtungen oder zur Belichtung dürfen das jeweils festgesetzte Maß um 0,50 m überschreiten.

Solar- und Photovoltaikanlagen sind bei geneigten Dächern bis zur Höhe des Dachfirstes, bei Flachdächern bis max. 0,50 m über Attika zulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen sind auf Freiflächen unzulässig. Die Errichtung ist nur auf Dächern und Fassaden gestattet.

## 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO)

### 3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Die Bauweise ist durch Planeintrag in der Nutzungsschablone festgelegt als offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO. Die maximale Gebäudelänge wird auf 30 Meter beschränkt.

### 3.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt. Die Erschließungs- und Versiegelungsflächen sind auf das absolut erforderliche Maß zu reduzieren.

## 4. Flächen für Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen, Carports und Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4, Nr. 22 BauGB, §§ 12, 14 BauNVO)

Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baufenster zulässig. Ausgenommen davon sind die der Kirchstraße zugewandten Grundstücksgrenzen mit einer Tiefe von 3 Metern innerhalb der dem Flurstück 35 angrenzenden Grundstücke.

Zwischen Carport- oder Garagenvorderfront und der öffentlichen Verkehrsfläche muss bei senkrechter Zufahrt von der Straße mindestens ein Abstand von 5,0 m zur Fahrbahnkante eingehalten werden.

Garagen oder Carports, die parallel zur Straße errichtet werden, müssen mindestens 1 m Abstand von der der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

## 5. Verkehrsflächen

### 5.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie gemäß Planeintrag.

### 5.2 Grundstückszufahrten

Grundstückszufahrten so anzulegen sind, dass ausreichende Sichtverhältnisse in den öffentlichen Verkehrsraum gegeben sind. Sichtfelder mit einer Tiefe von 3 Metern sollten von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung und von baulichen Anlagen ab einer Höhe von 80 cm über der Fahrbahnoberkante freigehalten werden.

## 6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, i.V.m. Nr. 25 BauGB)

### 6.1 Baumpflanzungen auf Privatgrundstücken

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

(Festsetzung ohne Plandarstellung)

Die nicht von Gebäuden, Nebenanlagen oder sonstigen baulichen Anlagen überdeckten Grundstücksbereiche sind unversiegelt zu belassen und als Grün- oder Gartenflächen anzulegen oder zu gestalten. Darüber hinaus werden Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen, ausgeschlossen.

Zur landschaftsgerechten Einbindung des Baugebietes und um den Verlust an Vegetationsflächen auszugleichen, sind Grün- und Freiflächen naturnah auszubilden. Die

Freiflächen der einzelnen Grundstücke sind mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu begrünen und dauerhaft zu pflegen. Auf immergrüne Ziergehölze ist möglichst zu verzichten.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) ist je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein standorttypischer Laubbaum II. Ordnung zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Standorte sind auf dem Grundstück unter Beachtung nachbarrechtlicher Bestimmungen frei wählbar.

Baumarten sind der Pflanzliste (Kap. C) zu entnehmen.

Die Pflanzungen sind im Freiflächenplan des Baugesuchs zeichnerisch nachzuweisen und spätestens in der ersten Pflanzperiode nach dem erfolgten Eingriff durchzuführen.

Gehölzentrümmungen dürfen nur außerhalb der Hauptbrut- und Aufzuchtzeit der Vögel, daher nur zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar erfolgen.

## 6.2 Grundstücksentwässerung

Die Entwässerung hat im Trennsystem zu erfolgen. Anfallendes Dach- und Hofflächenwasser der Baugrundstücke ist auf dem Grundstück zu versickern oder am öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen.

Niederschlagswasser von nicht beschichteten oder nicht in ähnlicher Weise behandelten metallischen Dächern aus Kupfer, Zink oder Blei darf ohne wasserrechtliche Erlaubnis nicht dezentral versickert oder in ein Gewässer eingeleitet werden. Bei einer Einleitung in die Kanalisation kann der Kanalnetzbetreiber gemäß der Abwassersatzung eine Regenwasserbehandlung für unbeschichtete Metaldachflächen einfordern.

Anfallendes häusliches Schmutzwasser ist am öffentlichen Schmutzwasserkanal anzuschließen.

Der Zufluss in den Regenwasserkanal in der Kirchstraße muss gedrosselt erfolgen. Für das Flurstück 6/2 ist eine Drosselung auf 3 l/s und für die Flurstücke 14/7 und 11/1 eine Drosselung auf 6 l/s erforderlich.

## 6.3 Wasserdurchlässige Oberflächenbeläge

Park-, Stellplatz- und Hofflächen sowie Zufahrts- und Gartenwege etc., bei denen eine Verunreinigung durch Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nicht zu erwarten ist, sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie Pflaster, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Schotter- oder Kiesbeläge o.ä. herzustellen. Die Flächen sind nach Möglichkeit in angrenzende Grünflächen zu entwässern.

## 6.4 Außenbeleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind insektenschonende (z.B. LED-) Leuchtmittel und Lampenträger zu verwenden. Grundsätzlich sind Abstrahlungen in die freie Landschaft und in den Himmel durch entsprechendes Ausrichten der Leuchten, ggf. durch Blendrahmen, Verwendung von bodennahen Leuchten zur Wegausleuchtung zu vermeiden.

## 6.6 Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen

Licht- und Lüftungsschächte am Haus sollen durch bauliche Maßnahmen (z. B. Abdeckung mittels feinmaschigem Gitter, Einbau von Aufstiegsrampen) als Fallen für Kleintiere (insbesondere Käfer und andere Insekten) entschärft werden.

Eine ortstypische Gebäudeausbildung wird empfohlen. Bei größeren Fensterflächen wird der Einbau reflexionsarmen Glases empfohlen, um die Spiegelungen in die freie Landschaft und den Vogelschlag zu minimieren. An großflächigen Glasfassaden und Fensterflächen sind geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag zu ergreifen. Es wird auf die Broschüre "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" der Schweizerischen Vogelwarte Sempach hingewiesen.

## 7. Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

### 8.1 Kabelverteilerschränke/Stromversorgung

Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen wird es erforderlich, auf öffentlichem und nicht öffentlichem Grund, auch außerhalb des B-Planes, Kabel zu verlegen sowie Kabelverteilerschränke zu erstellen.

Kabelverteilerschränke der Stromversorgung sind im gesamten Bereich auf Anliegergrundstücken angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen zulässig.

### 8.2 Transformatorenstation

Am Rande des Plangebiets ist voraussichtlich die Errichtung einer zusätzlichen Transformatorenstation erforderlich.

### 8.3 Schneeablageflächen

Es wird eine gesonderte Fläche für die Schneeablagerung (öffentliche Bedarfsfläche) ausgewiesen. Diese wird dahingehend sichergestellt, dass außerhalb der Baugrenzen mit einer Tiefe von 3 Metern an der zur Kirchstraße liegenden Grenze keine Nebenanlagen zulässig sind und diese Fläche als Schneeablagerungsfläche dient. Zufahrten mit einer Breite von bis zu 3 Metern je Grundstück können in diesem Bereich zugelassen werden.

Der anfallende Schnee der Privatgrundstücke muss auf dem jeweiligen Privatgrundstück abgeladen werden.



## B. B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### Rechtsgrundlagen

- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) m.W.v. 01.08.2019.

### 1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

#### 1.1 Dachformen Dachneigung

Zulässig sind Satteldächer mit einer Neigung von 20 bis 45 °. Bei Nebengebäuden sind auch andere Dachformen zulässig.

#### 1.2 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind Dachziegel oder Betonsteine, bei flachgeneigten Dachformen auch alternative Materialien in grauer bzw. anthrazit bis schwarzer Tönung oder roter bis rotbrauner Farbe sowie Dachbegrünungen zulässig.

Grellfarbige oder reflektierende Oberflächen sind nicht zulässig.

Solar- und Photovoltaikanlagen sind bei geneigten Dächern bis zur Höhe der maximal zulässigen Firsthöhe, bei Flachdächern bis maximal 0,50 m über Attika zulässig.

Es wird empfohlen Flachdächer und flach geneigte Dächer von Garagen und Carports bis 10° DN dauerhaft und flächendeckend mindestens extensiv mit einer Vegetationsschicht von min. 10 cm zu begrünen.

Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dachflächen sind zugelassen.

#### 5.3 Gestaltung von Nebenanlagen

Zulässige Nebenanlagen müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von 1 m einhalten.

Müllbehälter bzw. -sammelplätze sind in Gebäuden unterzubringen, einzuhausen oder zu begrünen, sodass sie von den öffentlichen Straßen und Wegen nicht eingesehen werden können.

#### 5.4 Gestaltung von Verkleidungen an Balkonen und Terrassen

Glaselemente dürfen bis zu 30 % der Gesamtfläche vorweisen. Im Übrigen werden keine Vorgaben zur Gestaltung gemacht.

### 2. Stützmauern, Aufschüttungen, Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Aufschüttungen und Erhöhungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind durch eine Böschung von nicht mehr als 45 Grad Steigung oder durch Errichtung einer Stützmauer oder durch eine sonstige geeignete Hangsicherung zu befestigen.

Sichtbare Teile von Stützmauern sind mit ortstypischen Natursteinen mit offenen Fugen oder bepflanzten Hangsicherungen herzustellen bzw. zu gestalten. Ist aus statischen Gründen eine massive Hangsicherung mit Beton (Ort- oder Spritzbeton) notwendig, so ist dies mit mindestens 60 % der sichtbaren Flächen mit entsprechenden Kletterpflanzen zu begrünen.

Auf Grundstückseinzäunungen ist möglichst zu verzichten. Sollten Einzäunungen notwendig sein, sind diese am Boden durchlässig mit einem Mindestabstand von 20 cm vom Boden auszuführen um die Lebensraumzerschneidung von Klein- und Mittelsäugern zu minimieren.

Geplante Erhöhungen, Aufschüttungen, Stützmauern und Einfriedungen sind im Freiflächenplan des Baugesuchs zeichnerisch darzustellen.

### 3. Notwendige Stellplätze / Stellplatznachweis (§ 37 Abs.1 LBO i.V.m. § 74 Abs.2 LBO)

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind pro Wohneinheit mindestens herzustellen:

- für Wohnungen bis 60 m<sup>2</sup> – 1,5 Stellplatz /WE
- für Wohnungen über 60 m<sup>2</sup> – 2 Stellplätze /WE.

Die Zufahrten zu Garagen oder Carports werden als notwendige Stellplätze anerkannt.

### 4. Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen mit flächigem Bewuchs gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Das Anlegen von Schottergärten ist nicht zulässig. § 9 LBO gilt entsprechend.

## C HINWEISE / EMPFEHLUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### 1. Bodenschutz – Umgang mit Bodenmaterial

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Auf die Begrenzung des Baufeldes und die flächenschonende Nutzung der Grundstücke während der Bauzeit ist zu achten.

Das bei den Bautätigkeiten anfallende Bodenmaterial ist getrennt nach humosem Oberboden und kulturfähigem Unterboden auszubauen und soweit als möglich an geeigneten Stellen innerhalb des Plangebietes wiederzuverwerten (z. B. zum Massenausgleich) oder einer sinnvollen Verwertung zuzuführen. Bei der Verwertung von Bodenmaterial ist die DIN 19731 zu beachten.

Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden und kultivierbarem Unterboden ist möglichst zu vermeiden. Wenn eine Zwischenlagerung unvermeidbar ist, hat diese in max. 2 m hohen Mieten zu erfolgen, die durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen sind. Bei längeren Lagerungszeiten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten zu begrünen.

Bodenverdichtungen und -belastungen sind zu minimieren, damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist. Erdarbeiten sollten daher grundsätzlich nur auf gut abgetrocknetem und bröseligem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen. Kulturboden soll möglichst nicht befahren werden. Wenn das Befahren unvermeidlich ist, darf der Boden nur durch Kettenfahrzeuge mit geringer Bodenbelastung ( $< 4 \text{ N/cm}^2$ ) befahren werden.

Baustraßen sollen möglichst dort geplant werden, wo später befestigte Flächen sind. Durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen sind bei abgetrocknetem Bodenzustand wieder aufzulockern.

Bodenmaterial, welches von außerhalb in das Plangebiet antransportiert und eingebaut wird, ist vor dem Auf- und Einbringen analytisch untersuchen zu lassen. Selbiges gilt für mineralische Abfälle zur Verwertung (z. B. Recycling-Bauschutt), sofern diese nicht einer externen Qualitätsüberwachung unterliegen. Ein entsprechender Nachweis (Herkunft, Deklarationsanalytik einer repräsentativen Mischprobe) ist zu führen und unaufgefordert an das Landratsamt - Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz - zu übermitteln. Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörendem Bodenmaterial in die durchwurzelbare Bodenschicht sind die Vorsorgewerte der Bundes Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der gültigen Fassung einzuhalten. Sofern das Bodenmaterial nicht zum Erstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht dient, sind die Zuordnungswerte der Verwaltungsvorschrift für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 bzw. der aktuell gültigen, gesetzlichen Regelungen einzuhalten.

Unabhängig davon ist im Rahmen der üblichen Bauüberwachung vom Beginn der Anlieferung bis zum Abschluss des Einbaus des nicht zum Plangebiet gehörenden Bodenmaterials eine sensorische Prüfung durchzuführen. Auffälligkeiten sind zu

dokumentieren und dem Landratsamt - Amt für Umwelt, Wasser-und Bodenschutz - mitzuteilen.

## 2. Artenschutz

Im Bereich der westlichen Grenze zwischen den Flurstücken 11/1 und 14/7 wurden im Rahmen der artenschutzrechtlichen Untersuchungen im Zeitraum Juni bis September 2020 Knabenkräuter angetroffen. Durch die geplante Bebauung ist von der Zerstörung einer vom Aussterben bedrohten Art (Rote Liste Gefährdungsstufe 3 / gefährdet) und gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 4 einer besonders geschützter Pflanzenarten, in diesem Fall der Knabenkräuter auszugehen. Zur Vermeidung dieses Tatbestandes sind ausreichend große Vegetationsbestände um die Orchideen fachmännisch auszugraben und an einem geeigneten Ort wieder einzupflanzen. Als geeigneter Standort ist eine magere, schwachwüchsige Extensivwiese mit vergleichbarer Himmelsausrichtung zu wählen. Eine Anwachspflege (Wässern) sowie nötigenfalls Freistellung der Orchideen ist zu gewährleisten. Die Maßnahme hat unter fachkundlicher Begleitung zu erfolgen und der Standort und die Umsetzung der Maßnahme spätestens sind im Frühjahr vor Erschließung des betroffenen Baufelds mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Die Wiese auf Flurstück 6/2 ist außer in den schmalen Randbereichen zur Straße im Westen und einem Privatweg im Norden aufgrund ihres Arteninventars als FFH-Flachlandmähwiese (Lebensraumtyp 6510) einzustufen und genießt damit Schutzstatus. Bei Umsetzung der Planung auf Flurstück 6/2 ist im Vorfeld frühzeitig an anderer geeigneter Stelle die großengleiche Wiederherstellung einer FFH – Flachlandmähwiese vergleichbarer Qualität von ca. 1100 m<sup>2</sup> sicher zu stellen und dauerhaft zu erhalten.

Vor der baulichen Erschließung der betroffenen FFH-Mähwiese ist eine Befreiung für den Eingriff bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen, in welcher die entsprechende Ausgleichsfläche und die zugehörigen Pflegemaßnahmen festgelegt werden.

## 3. Pflanzliste

Nachfolgende standortgerechte Arten werden für die Anpflanzungen in privaten Hausgärten empfohlen:

| <b>Sträucher</b>            |                            |
|-----------------------------|----------------------------|
| Eingrifflicher Weißdorn     | <i>Crataegus monogyna</i>  |
| Faulbaum / Pulverholz       | <i>Rhamnus frangula</i>    |
| Gemeiner Schneeball         | <i>Viburnum opulus</i>     |
| Gewöhnliche Heckenkirsche   | <i>Lonicera xylosteum</i>  |
| Haselnuss                   | <i>Corylus avellana</i>    |
| Hundsrose                   | <i>Rosa canina</i>         |
| Kornelkirsche               | <i>Cornus mas</i>          |
| Kreuzdorn                   | <i>Rhamnus carthartica</i> |
| Liguster                    | <i>Ligustrum vulgare</i>   |
| Schlehe                     | <i>Prunus spinosa</i>      |
| Schwarzer Holunder          | <i>Sambucus nigra</i>      |
| Traubenholunder             | <i>Sambucus racemosa</i>   |
| Wolliger Schneeball         | <i>Viburnum lantana</i>    |
| <b>Heister / Kleinbäume</b> |                            |
| Feldahorn                   | <i>Acer campestre</i>      |
| Hainbuche                   | <i>Carpinus betulus</i>    |
| Mehlbeere                   | <i>Sorbus aria</i>         |
| Vogelbeere                  | <i>Sorbus aucuparia</i>    |

|   |                             |
|---|-----------------------------|
| Zitterpappel  | Populus tremula             |
| <b>Großbäume (auch in kleinkronigen Sorten im Handel)</b>                     |                             |
| Bergahorn   | Acer pseudoplatanus         |
| Birke   | Betula pendula              |
| Spitzahorn  | Acer platanoides            |
| Sommerlinde   | Tilia platyphyllos          |
| Wildkirsche   | Prunus avium                |
| Winterlinde   | Tilia cordata               |
| <b>Obstgehölze</b>  |                             |
| 'Berlepsch'   |                             |
| 'Blumberger Langstiel'  |                             |
| 'Bohnapfel'   |                             |
| 'Brettacher'  |                             |
| 'Jakob Lebel'   |                             |
| bzw. andere Sorten des 'Wartenberg'-Sortiments<br>(vgl. LRA Schwarzwald-Baar) |                             |
| <b>Kletterpflanzen zur Begrünung von Gebäuden, Carports und Mauern</b>        |                             |
| Waldrebe  | Clematis montana            |
| Geißblatt   | Lonicera caprifolium        |
| Wilder Wein   | Parthenocissus quinquefolia |
| Knöterich   | Polygonum aubertii          |

#### 4. Geotechnik

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich des kristallinen Grundgebirges (Paragneis). Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

#### 5. Gefahrenverdächtige Flächen

Im Plangebiet sind keine Altstandorte oder Altlastverdachte oder altlastverdächtige Flächen bekannt.

#### 6. Verkehrssicherheit „Kirchstraße“

Im überplanten Gebiet führt die Straße „Kirchstraße“ entlang am überplanten Gebiet. Es besteht die Möglichkeit, dass sich im Zuge des Sammelbetriebes (in Nord-Süd-Richtung) für den nachfolgenden Verkehr wie auch für die Fahrzeugbesatzungen gefährliche Verkehrssituationen ergeben (insbesondere im unübersichtlichen Hang-/Kurvenbereich), da erfahrungsgemäß immer davon auszugehen ist, dass anhaltende und wieder anführende Müllsammelfahrzeuge überholt werden.

## 7. Regenwassernutzung

Eine teilweise Sammlung und Nutzung von Niederschlagswasser über Regenwassersammelanlagen (Zisternen) wird empfohlen, wobei der Überlauf der Sammelanlagen nicht unterirdisch versickert werden darf. Zur Verbesserung der Rückhaltung werden Retentionszisternen empfohlen, die über ein zwangsentleertes Teilvolumen verfügen (Schwimmerdrossel). Derartige retentionsfähige Regenwassernutzungsanlagen können bei der Bemessung von Anlagen zur Misch- und Regenwasserbehandlung angerechnet werden, wenn sie im Plangebiet flächendeckend zur Anwendung kommen.

Für die Nutzung von Regenwasser über Regenwassernutzungsanlagen als Brauchwasser sind sowohl die einschlägigen DIN-Normen als auch die Trinkwasserverordnung zu beachten. Im Besonderen gilt die strikte Trennung von Trink- und Nichttrinkwasser, d.h. dass Brauchwasser (Regenwasser) leitungstechnisch vom Trinkwasser getrennt sein muss.

## 8. Grundwasserschutz

Drän- oder Quellwasser darf nicht an die vorhandene Schmutz-/ Mischwasserkanalisation angeschlossen werden. Auf Hausdrainagen ist grundsätzlich zu verzichten. Bauteile unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen (z. B. „weiße Wanne“, auskragende Kellerbodenplatte etc.). Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen o. ä. dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.

## 9. Denkmalschutz

Das im Plangebiet befindliche Gebäude Kirchstraße 33 stellt einen Denkmalprüffall nach Denkmalschutzgesetz (DSchG). Das Zweigeschossiges Haus mit Satteldach, verschiedenste bauliche Veränderungen, Eternitverkleidung; an Anbau zum Berg noch altes Schiebefenster. Zwei Bügen an der Traufseite. 1, großer Stern. 2. Das Haus hat bauen lassen Joseph Winterhalter und Anna Diltrin. Rückwärtig im Gartenbereich befindet sich in kleiner Mulde am Berg ein metallenes Wegkreuz mit Korpus aus dem 20. Jh. Sollte bei einer, im Falle einer baulichen Maßnahme notwendigen, Prüfung die Kulturdenkmaleigenschaft festgestellt werden, so gilt folgendes: An der Erhaltung dieses Kulturdenkmals in seinem überlieferten Erscheinungsbild besteht ein öffentliches Interesse (§2 DSchG i. V. m. §8 DSchG). Wir weisen Sie ausdrücklich darauf hin, dass vor baulichen Eingriffen wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes des Kulturdenkmals nach der vorherigen Abstimmung mit den Denkmalbehörden eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich ist.

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Gemeinde Gütenbach, Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „obere Ortsmitte“  
16.03.2022

Aufgestellt, Gütenbach, 16.03.2022



Lisa Hengstler,  
Bürgermeisterin