



Gemeinde Gütenbach
Schwarzwald-Baar-Kreis

**Einbeziehungssatzung mit
örtliche Bauvorschriften
„Grundtal“**

Schriftlicher Teil

INHALTSVERZEICHNIS

A.	Satzung	4
B.	Begründung/Erläuterungsbericht	6
1.	Allgemeines und Bestandssituation	6
2.	Planungsabsichten, Anlass und Ziele der Planaufstellung	6
3.	Verfahren.....	6
4.	Lage und Struktur des Plangebietes	7
5.	Flächennutzungsplan.....	7
6.	Angrenzende Bebauungspläne und Außenbereichssatzung.....	7
7.	Umweltbelange	7
8.	Bauliche Nutzung.....	7
8.1.	Art der baulichen Nutzung	7
8.2.	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	8
8.3.	Verkehrerschließung und Verkehrsanlagen	8
8.4.	Ver- und Entsorgung.....	8
8.5.	Örtliche Bauvorschriften.....	8
9.	Lärmschutz	8
10.	Ordnungswidrigkeiten	8
C.	Schriftlicher Teil zur Einbeziehungssatzung „Grundtal“	9
D.	Planungsrechtliche Festsetzungen	9
1.	Art der baulichen Nutzung	9
2.	Maß der baulichen Nutzung / Überbaubare Grundstücksfläche	9
3.	Überbaubare Grundstücksfläche	10
4.	Bauweise	10
5.	Pflanzgebote.....	10
6.	Wasserflächen und Gewässerrandstreifen.....	10
7.	Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs und der örtl. Bauvorschriften	10
8.	Straßenverkehrsflächen.....	10
E.	Örtliche Bauvorschriften (§74 LBO)	11
1.	Äußere Gestaltung (§74 Abs. 1 Nr. 1 LBO).....	11
1.1.	Dachform, Dachneigung	11
1.2.	Dachaufbauten	11
1.3.	Fassadengestaltung und Dacheindeckung	11
1.4.	Werbeanlagen	11
2.	Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen	11
2.1.	Gestaltung der privaten Grundstücke.....	11
2.2.	Einfriedungen	12
3.	Zahl der notwendigen Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)	12
F.	Allgemeine Hinweise	12

1. Naturschutz	12
2. Altlastenflächen	12
3. Geotechnik	12
4. Flächenversiegelung.....	13
5. Kulturdenkmale.....	13
6. Planvorlagen.....	13

A. SATZUNG

EINBEZIEHUNGSSATZUNG mit örtlichen Bauvorschriften

„Grundtal“

in Gütenbach / Schwarzwald Baar-Kreis

Nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr.: 3 des Baugesetzbuches (BauGB) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I.S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I S. 6) und § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S.581,ber.S.698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.02.2023 (GBl. S.26) mit Wortlaut vom 11.02.2023, hat der Gemeinderat der Gemeinde Gütenbach am

11.10.2023

die Einbeziehungssatzung „Grundtal“ mit örtlichen Bauvorschriften als jeweils selbstständige Satzung beschlossen.

§ 1 Inhalt der Satzung

Ein Teilbereich des Gebietes Grundtal, mit dem bestehenden Gewerbebetrieb und dem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb, wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach Maßgabe dieser Satzung einbezogen. Durch die Einbeziehungssatzung soll eine städtebaulich geordnete Entwicklung der Wohnnutzung und des bestehenden Gewerbebetriebs ermöglicht und gesteuert werden. Als Art der baulichen Nutzung wird ein Dorfgebiet nach §5 BauNVO festgesetzt.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung und der örtlichen Bauvorschriften ist der Abgrenzungsplan 01 vom 11.10.2023 maßgebend.

§ 3 Bestandteile der Satzung

1. Abgrenzungslageplan im Maßstab 1:1000 mit Nutzungsschablone, Baugrenzen, privaten und öffentlichen Verkehrsflächen, Grün- und Wasserflächen, sowie Pflanzgeboten in der Fassung vom 11.10.2023.
2. Schriftlicher Teil bestehend aus planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und allgemeinen Hinweisen, sowie der Begründung, jeweils in der Fassung vom 11.10.2023

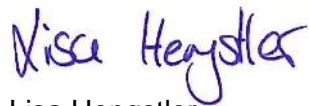
§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von §75 LBO handelt, werden aufgrund von §74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 5 Inkrafttreten

Die Einbeziehungssatzung, sowie die Satzung über örtliche Bauvorschriften treten gemäß §10 Abs. 3 BauGB mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Gütenbach im Schwarzwald, den 11.10.2023



Lisa Hengstler
Bürgermeisterin

Bekanntmachungsvermerk

Es wird hiermit bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 3 BauGB auf der gemeindeeigenen Homepage öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttreten der Einbeziehungssatzung „Grundtal“ mit örtlichen Bauvorschriften ist der 16.10.2023

Gütenbach, den 16.10.2023



Lisa Hengstler
Bürgermeisterin

B. BEGRÜNDUNG/ERLÄUTERUNGSBERICHT

Nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

1. Allgemeines und Bestandssituation

Die Gemeinde Gütenbach liegt im Westen des Landkreises Schwarzwald-Baar-Kreis und ist dem Regierungsbezirk Freiburg zugehörig. Das Plangebiet befindet sich am Rande des im Zusammenhang bebauten Ortsteil und am Fuße des Grundtals. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung befindet sich das Grundstück der Familie Hug mit dem Wohnhaus der Eltern und Großeltern und einem CNC-Betriebsgebäude. Des Weiteren werden mehrere Flächen auf dem Grundstück für den familiären Brennholzservicebetrieb genutzt. Die Betriebsinhaber sind auf die Gemeinde Gütenbach zugekommen, um die Möglichkeit einer baulichen Weiterentwicklung zu prüfen. Konkret beabsichtigt ist die bauliche Erweiterung des bestehenden CNC-Betriebs, der Neubau eines Wohnhauses für Maximilian Hug, sowie der Neubau einer land- und forstwirtschaftlich genutzten Halle zu Lagerzwecken. Mit der baulichen Weiterentwicklung sind zudem landschaftsplanerische Überarbeitungsmaßnahmen verbunden. Die planungsrechtliche Überprüfung ergab, dass die betreffende Fläche eindeutig dem Außenbereich zuzuordnen ist. Nach Rücksprache mit dem Baurechtsamt des Landratsamtes Schwarzwald-Baar-Kreis können die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen durch die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung im Sinne des §34 Abs.4 Satz 1 Nr. 3 BauGB geschaffen werden.

2. Planungsabsichten, Anlass und Ziele der Planaufstellung

Der gewerbliche CNC-Betrieb soll an dem bestehenden Standort am Rande des Grundtals erhalten und baulich erweitert werden. Ebenso sollen die bisherigen Flächen, welche für den Brennholzservice genutzt werden, durch eine bauliche Maßnahme in Form einer Lagerhalle unter einem Dach zusammengefasst und damit baulich geordnet werden. Aus Sicht der Gemeinde Gütenbach ist es erforderlich, für die Familie und den Betrieb, eine bauliche Weiterentwicklungsmöglichkeit und landschaftlich angemessene Lösung zu schaffen. Durch die Aufstellung der Einbeziehungssatzung soll künftig eine klare Abgrenzung zwischen bebautem Innenbereich und teilbebautem Randbereich geschaffen werden, weshalb zwei weitere im westlichen Plangebiet liegende Bestandsgebäude ebenfalls überplant wurden. Ziel und Zweck des Verfahrens ist die Einbeziehung angrenzender Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Durch die Festsetzung von einzelnen Bebauungsvorschriften soll eine baulich geordnete Weiterentwicklung des aufgrund von topographischen Begebenheiten besonderen Standorts erreicht werden.

3. Verfahren

In Absprache mit der Baurechtsbehörde des Landratsamtes Schwarzwald-Baar-Kreis, wird von der Möglichkeit des §34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB Gebrauch gemacht, wonach die Gemeinde durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen kann, sofern die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Die vorhandenen Bebauungen und Nutzungen entsprechen einem klassischen Dorfgebiet (MD) im Sinne des §5 BauNVO. Im Rahmen dieses Verfahrens finden die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §13 Abs. Nr. 2 und Nr. 3 Satz 2 BauGB Anwendung. Von der Durchführung einer Umweltprüfung wird abgesehen. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen sind aus Sicht der Gemeinde Gütenbach und der Baurechtsbehörde Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis erfüllt, da das Vorhaben mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist und kein Baurecht für ein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet wird.

4. Lage und Struktur des Plangebietes

Das Plangebiet mit einer Gesamtfläche von rund 1,72 ha, umfasst Teilflächen der Grundstücke mit den Flurstücknummern: 160, 160/2, 160/5, 70, 71, 71/1 und 66/22. Durch das Gebiet läuft die Grundtalstraße, über welche auch die Erschließung erfolgt. In der Talebene befindet sich der Grundtalbach. Für den genauen Abgrenzungsbereich ist der Lageplan im Maßstab 1:1000 maßgebend.

5. Flächennutzungsplan

Im Zuge der Weiterentwicklung der Verwaltungsgemeinschaft Furtwangen – Gütenbach ist eine Fortschreibung des Flächennutzungsplans beabsichtigt.

6. Angrenzende Bebauungspläne und Außenbereichssatzung

Der Abgrenzungsbereich der Einbeziehungssatzung befindet sich in räumlicher Nähe zum:
-BB-Plan „Sommerberg-Heidenkopf“, rechtskräftig seit 04.12.1964.

7. Umweltbelange

Allgemein gilt, dem Maßnahmenkonzept „Vermeidung – Minimierung – Ausgleich“ zu folgen. Eingriffe durch Bauvorhaben in die Schutzgüter Boden, Vegetation und Landschaft sind entsprechend auszugleichen. Bei einer zusätzlichen Bodenversiegelung über 200 m² sind gemäß dem Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis, Amt für Umwelt, Wasser und Bodenschutz dabei auch die Vorgaben zum Bodenschutz gemäß Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu beachten und auszugleichen. Der erforderliche Ausgleich hat vorrangig innerhalb des Schutzguts Boden zu erfolgen. Der tatsächliche Ausgleichsbedarf wird bei Einreichung eines Bauantrags im Rahmen einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Einzelnen festgelegt. Bei Eingriff in Gehölze sind grundsätzlich artenschutzrechtliche Belange gemäß BNatSchG zu beachten. So sind Eingriffe u. a. vorsorglich außerhalb der möglichen Fortpflanzungszeit von Brutvögeln zu planen und durchzuführen. Das gewachsene Landschaftsbild darf nicht nachhaltig negativ beeinträchtigt werden. Die Auswirkungen müssen durch geeignete Maßnahmen auf ein Minimum reduziert werden.

8. Bauliche Nutzung

8.1. Art der baulichen Nutzung

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht vor, dass nach §34 (5) S.5 BauGB in einer Einbeziehungssatzung einzelne Festsetzungen nach §9 (1+3) BauGB getroffen werden können. Als Art der baulichen Nutzung wird für die Grundstücke im räumlichen Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung zur Stärkung und Weiterentwicklung der bereits vorhandenen Nutzungen ein Dorfgebiet (MD) nach §5 BauNVO festgesetzt. Um den dörflich/landwirtschaftlich geprägten Gebietscharakter nicht nachhaltig zu verändern, wurden die zulässigen Nutzungen im Plangebiet eingeschränkt. Somit sind entsprechend §1(5) BauNVO die in §5 (2) Nrn.: 2, 5, 6, 7, 8, 9 BauNVO genannten Nutzungen ausgeschlossen. Sonstige Gewerbebetriebe nach §5 (2) Nr. 6 BauNVO sind nur als Ausnahme zulässig. Die in §5 (3) BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind nicht Bestandteil der Satzung und somit unzulässig.

8.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im Plangebiet ist die offene Bauweise festgesetzt. Eine maximal zulässige Grundflächenzahl wurde nicht festgesetzt. Für die Neuerrichtung von Gebäuden sind maximal zwei Vollgeschosse vorgesehen. Im Hinblick auf die starke Hanglage im Plangebiet zählen Kellergeschosse aufgrund der sichtbaren Wandflächen unter Umständen als zusätzliches Vollgeschoss im Sinne des §2 (6) LBO. Um gleichzeitig eine unerwünschte Höhenentwicklung zu vermeiden, wurde eine Überschreitung um ein Vollgeschoss auf maximal drei Vollgeschosse als Ausnahmeregelung aufgenommen. Soweit keine Festsetzungen getroffen sind, gilt hinsichtlich dem Maß der baulichen Nutzung das Einfügegebot nach §34 (1) BauGB.

8.3. Verkehrserschließung und Verkehrsanlagen

Die verkehrsmäßige Erschließung des Plangebiets erfolgt unverändert über die Grundtalstraße. Neue Zufahrten zur Gemeindestraße sind nur im Einvernehmen mit dem Straßenbaulastträger gestattet. Öffentliche und private Verkehrsflächen sind im Lageplan dargestellt.

8.4. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt unverändert über die vorhandenen Bestandsleitungen. Etwaige Änderungen der Ver- und Entsorgungsleitungen im Bereich der klassifizierten Straßen sind im Vorfeld mit der zuständigen Straßenbaubehörde abzustimmen.

8.5. Örtliche Bauvorschriften

Aus gestalterischen Gründen und zum Schutz des Ortsbildes sind einzelne örtliche Bauvorschriften nach §74 LBO festgesetzt.

9. Lärmschutz

Die Kosten für eventuell erforderlichen Lärmschutz einschließlich der Unterhaltung sind in voller Höhe vom jeweiligen Vorhabensträger zu tragen. Auf die Einhaltung der Richtlinien für passive Schutzeinrichtungen wird hingewiesen.

10. Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen die Örtlichen Bauvorschriften (74 LBO) werden als Ordnungswidrigkeit nach § 75 LBO behandelt. Insbesondere wird auf die Bestimmungen des § 75 (3) 2 LBO verwiesen.

Gütenbach im Schwarzwald, den 11.10.2023


Lisa Hengstler
Bürgermeisterin

C. SCHRIFTLICHER TEIL ZUR EINBEZIEHUNGSSATZUNG „GRUNDTAL“

Rechtsgrundlagen der Festsetzungen und Vorschriften dieser Satzung sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I.S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I S. 6)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021; (BGBl. I S. 1802, 1808)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. S. 26, 41)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S.581,ber.S.698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.02.2023 (GBl. S.26) mit Wortlaut vom 11.02.2023

D. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Der gesamte räumliche Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung ist Dorfgebiet (MD) im Sinne des §5 BauNVO. Zulässig sind nach §5 Abs.1 BauNVO:

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. sonstige Wohngebäude,
3. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse.

Sonstige Gewerbebetriebe nach §5 Abs.2 Nr.6 BauNVO können als Ausnahme zugelassen werden.

Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für örtliche Verwaltungen, sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach §5 Abs. 2 Nrn. 5, 7 - 9 sind im Plangebiet unzulässig. Ausnahmen nach §5 Abs.3 BauNVO sind nicht Bestandteil der Satzung und insoweit unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung / Überbaubare Grundstücksfläche

Vorhaben sind nur zulässig, wenn sie sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Grundfläche, die überbaut werden soll und der Bauweise in die nähere Umgebung einfügen.

Die maximal zulässige Anzahl an Vollgeschosse wird auf zwei festgesetzt. Eine Überschreitung um ein Vollgeschoss auf maximal drei Vollgeschosse kann nach §16 (6) BauNVO im Einvernehmen mit der Gemeinde Gütenbach als Ausnahme zugelassen werden.

3. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen / Baufenster ausgewiesen.

Überschreitungen der Baugrenzen durch Dachüberstände sind bis zu 0,5 Meter allgemein zulässig, sofern diese nicht in öffentliche Verkehrsflächen hineinragen.

Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen mit mehr als 25 m³ Brutto-Rauminhalt sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) nur als Ausnahme zulässig.

Oberirdische, nichtüberdachte Kfz-Stellplätze und offene Fahrrad-Stellplätze sind auch außerhalb der Baufenster zulässig.

4. Bauweise

Für das Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.

5. Pflanzgebote

Entsprechend Planeintrag sind die vorhandenen Bäume und Sträucher zu erhalten bzw. anzupflanzen. Vorgesehen sind heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher. Der Standort der Pflanzgebote kann in begründeten Fällen verschoben werden.

6. Wasserflächen und Gewässerrandstreifen

Wasserfläche für das Gewässer „Grundbachtal“ gemäß Planeintrag. Zum Gewässer „Grundtalbach“ ist beidseitig ein Gewässerrandstreifen von 5,00 Metern zu baulichen Anlagen einzuhalten.

Innerhalb des Gewässerrandstreifens zum Gewässer „Grundtalbach“ ist nach § 38 Abs. 4 WHG in Verbindung mit §29 Abs. 2 und 3 WG nachfolgendes untersagt:

- Die Umwandlung von Grünland in Ackerland
- Das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern.
- Das Anpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern
- Der Umgang mit wassergefährdeten Stoffen
- Die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder fortgeschwemmt werden können.
- Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln in einem Bereich von fünf Metern.
- Die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen sowie Auffüllungen (Hinweis: Als bauliche Anlagen zählen auch Wege und Einfriedungen wie beispielsweise Zäune oder Mauern.)

Ausgenommen hiervon sind notwendige Erschließungswege.

7. Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs und der örtl. Bauvorschriften

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen.

8. Straßenverkehrsflächen

Öffentliche und private Verkehrsflächen gemäß Planeintrag. Die Darstellung der privaten Verkehrsflächen ist unverbindlich und dient als Richtlinie für die Ausführung.

E. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§74 LBO)

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften wird durch den Abgrenzungslageplan im Maßstab 1:1000 begrenzt.

1. Äußere Gestaltung (§74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1. Dachform, Dachneigung

Als Dachform ist das Satteldach, Walm- bzw. Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung zwischen 25 und 45° Grad zulässig. Für Garagen, Carport, gewerbliche, sowie land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebäude, sonstige Nebengebäude und untergeordnete An- /Vorbauten sind auch abweichende Dachformen/ Dachneigungen zulässig.

1.2. Dachaufbauten

Dacheinschnitte und Dachgaupen sind auf maximal 1/2 der Gebäudelänge und Zwerchgiebel auf maximal 1/3 der Gebäudelänge beschränkt. Vom Ortgang ist ein Mindestabstand von 2,50 m und zwischen den Gaupen ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten. Der Anschnitt des Gaupen-/Zwerchgiebeldaches muss mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen. Dachaufbauten sind einstöckig auszuführen.

1.3 Fassadengestaltung und Dacheindeckung

Die Gestaltung der Fassaden hat in natürlichen, die Landschaft prägenden Materialien, wie z.B. Holz, Putz, Naturstein u.ä. zu erfolgen. Die Dacheindeckung der Hauptgebäude hat in blendfreien Ton- oder Zementziegeln, Naturschiefer oder Holzschindeln zu erfolgen. Die Dacheindeckung der gewerblich, sowie land- und forstwirtschaftlich genutzten Gebäude kann gemäß Bestand, oder als mittelgraues Blech oder extensives Gründach ausgeführt werden.

1.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 2,00 m² zulässig. Ihre Zulässigkeit ist auf die Eingangsseite des Gebäudes/Grundstücks begrenzt. Pro Betriebsstätte ist nur eine und unbelichtete Werbeanlage zulässig.

2. Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen

2.1. Gestaltung der privaten Grundstücke

Die nicht überbauten und nicht zu Erschließungszwecken dienenden privaten Grundstücksflächen sind durchgängig landschaftsgärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Sie sind grundsätzlich von Bodenverdichtungen und Versiegelungen freizuhalten. Auffüllungen und Abgrabungen sind naturnah (z.B. begrünte Gabionen) durchzuführen, so dass die gegebenen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. In geringem Umfang sind Stützmauern oder Natursteinabfangungen zulässig. Die Flächen für Wege, Zufahrten und Stellplätze, die der inneren Erschließung dienen, sind auf das technisch vertretbare Mindestmaß zu begrenzen. Park-, Stellplatz- und Hofflächen sowie Zufahrts- und Gartenwege sowie Terrassenflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen und Materialien (z.B. Rasengittersteine, Schotter- oder Kiesbeläge etc.) inkl. wasserdurchlässigem Unterbau herzustellen, soweit eine Verunreinigung mit wassergefährdenden Stoffen nicht zu erwarten ist.

2.2. Einfriedungen

Als Einfriedungen sind nur Heckenpflanzungen aus einheimischen Gehölzen oder naturbelassene Holzzäune zulässig. Gebietsfremde Nadelgehölze (z.B. Thuja-Hecken) sind ausgeschlossen. Die Gesamthöhe der Einfriedung darf das Maß von 1,50 Meter nicht übersteigen.

3. Zahl der notwendigen Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Es wird gemäß § 74 Abs. 2 Nr.2 LBO die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs. 1 LBO) auf 1 Stellplatz festgelegt. Für diese Stellplätze gilt § 37 LBO entsprechend.

F. ALLGEMEINE HINWEISE

1. Naturschutz

Allgemein gilt, Eingriffe durch Bauvorhaben in die Schutzgüter Boden, Vegetation und Landschaft sind entsprechend auszugleichen. Bei einer zusätzlichen Bodenversiegelung über 200m² sind gemäß dem Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis, Amt für Wasser- und Bodenschutz dabei auch die Vorgaben zum Bodenschutz gemäß Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu beachten und auszugleichen. Der erforderliche Ausgleich hat vorrangig innerhalb des Schutzguts Boden zu erfolgen. Der tatsächliche Ausgleichsbedarf wird bei Einreichung eines Bauantrags im Einzelnen festgelegt. Beim Eingriff in Gehölze sind grundsätzlich artenschutzrechtliche Belange gemäß BNatSchG zu beachten. So sind Eingriffe u. a. vorsorglich außerhalb der möglichen Fortpflanzungszeit von Brutvögeln zu planen und durchzuführen.

2. Altlastenflächen

Im Plangebiet befinden sich laut Altlastenverzeichnis der Gemeinde Gütenbach folgende Flächen: nicht bekannt.

Werden bei den Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.) ist das Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis, Amt für Wasser und Bodenschutz umgehend zu benachrichtigen.

3. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Gesteinen des Paragneises. Diese werden im Talboden örtlich von quartären Lockergesteinen (Verwitterung- /Umlagerungsbildung) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens 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.

4. Flächenversiegelung

Die Bodenversiegelung ist gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sowie im Sinne der Erhaltung einer naturnahen kleinräumigen Wasserbilanz auf das notwendige Maß zu beschränken. Dazu sind folgende Punkte zu beachten:

-Die Erschließungsflächen (Straßen, Wege etc.) sind auf das technisch vertretbare Mindestmaß zu begrenzen, um die Versiegelungsfläche zu minimieren.

-Neben den Fahrbahnen sollen möglichst Grünstreifen, Vegetationsflächen und Gehölzpflanzungen zur Erhöhung der Verdunstung und Versickerung angelegt werden.

-Park-, Stellplatz- und Hofflächen sowie Zufahrts- und Gartenwege etc., bei denen eine Verunreinigung durch Lagerung/ Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, betrieblichen Verkehr, Fahrzeug-reinigung/ -wartung o.ä. nicht zu erwarten ist, sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasen-gittersteine, Rasenfugenpflaster, breitfugiges Pflaster, Schotterrasen, Schotter- oder Kiesbeläge etc.), ggf. zusätzlich mit bewachsenen Versickerungsmulden, herzustellen. Für die Flächenbeläge ist ein Abflussbeiwert von 0,5 oder weniger festzusetzen.

- Garagen sollen zur Minimierung der Flächenversiegelung so nah wie möglich an die öffentlichen Verkehrswege und möglichst nur im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude geplant werden.

5. Kulturdenkmale

Innerhalb des Planungsgebietes liegen folgende Kulturdenkmale (Bau- und Kulturdenkmale) gem. § 2 DSchG vor:

- Grundtal 9 (bei), Flstnr. 0-71, Wegkapelle im Heimatstil, um 1910 .

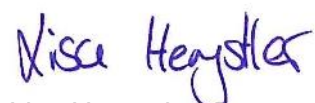
Die Erhaltung der Kulturdenkmale in ihrem überlieferten Erscheinungsbild liegt im öffentlichen Interesse. Bauliche Eingriffe, sowie Veränderungen des Erscheinungsbildes, bei Kulturdenkmälern sind vorab mit dem Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen und im Rahmen einer denkmalrechtlichen Genehmigung zu beantragen.

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.

6. Planvorlagen

Bei Bauanträgen im Verfahrensgebiet sind Nebenanlagen, Zufahrten bzw. Stellplätze als solche darzustellen. Den Antragsformularen ist ein Maßnahmenkonzept zum Eingriffsausgleich beizufügen.

Gütenbach, den 11.10.2023



Lisa Hengstler, Bürgermeisterin