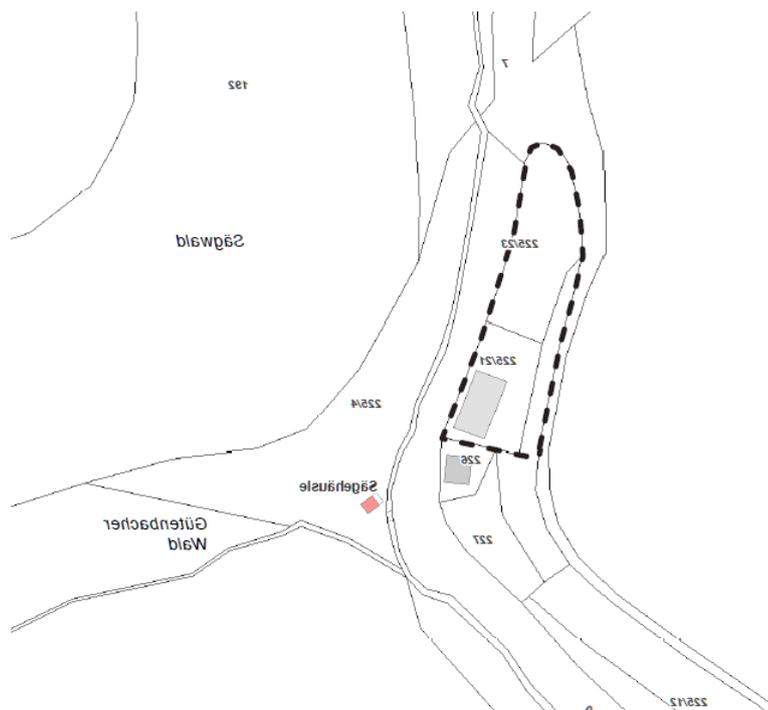




Gemeinde Gütenbach
Schwarzwald-Baar-Kreis

**Bebauungsplan mit örtlichen
Bauvorschriften
„Sägehäusle, 1.Änderung“**



Inhalt:

- 1) Satzung mit Rechtskraftvermerk
- 2) Bebauungsvorschriften
- 3) Begründung
- 4) Lageplan

A. SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN UND DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN „SÄGEHÄUSLE-1.ÄNDERUNG“

Unter Zugrundlegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften hat der Gemeinderat der Gemeinde Gütenbach am <Datum Satzungsbeschluss> den Bebauungsplan „Sägehäusle-1.Änderung“, sowie die dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften als jeweils selbstständige Satzung beschlossen.

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674)
- 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 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. S. 2022 S. 1,4)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S.581,ber.S.698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S.1095,1098)

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften ist der gemeinsame Lageplan/zeichnerische Teil vom <Datum > im Maßstab 1:500 maßgebend.

§ 2 Bestandteile des Bebauungsplans

Bestandteil des Bebauungsplanes „Sägehäusle-1.Änderung“ mit örtlichen Bauvorschriften sind:

1. Lageplan/zeichnerischer Teil im Maßstab 1:500 mit ausgewiesener Nutzungsschablone, Baugrenzen, Grünfläche, sowie Pflanzgeboten in der Fassung vom >Datum>
2. Bauvorschriften/schriftlicher Teil bestehend aus planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften, sowie allgemeinen Hinweisen je in der Fassung vom >Datum> und der
3. Begründung in der Fassung vom >Datum>.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung über den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften, tritt gemäß § 10 (3) BauGB mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Gütenbach, den

Bürgermeisterin
Lisa Hengstler

Beurkundung

Die vorstehende/umseitige Satzung vom >Datum> wurde gemäß der Bekanntmachungssatzung der Gemeinde Gütenbach im amtlichen Nachrichtenblatt „Bregtalkurier“, Ausgabe Nr.: XX vom >Datum> öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan „Sägehäusle-1.Änderung“ mit örtlichen Bauvorschriften, ist somit seit dem >Datum> rechtsverbindlich.

Gütenbach, den

Bürgermeisterin
Lisa Hengstler

B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I.S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674)
- 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)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S.581,ber.S.698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S.1095,1098)

1. Art der baulichen Nutzung

(9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§1-15 BauNVO)

1.1 Mischgebiet (MI) – (§6 BauNVO)

Allgemein Zulässig sind

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß §1 Abs.5 BauNVO können Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Anlagen für Verwaltungen als Ausnahme im Einvernehmen mit der Gemeinde Gütenbach zugelassen werden.

Gemäß §1 Abs.5 BauNVO sind nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des §4a Absatz3 Nummer 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Gemäß § 1 Abs.6 Nr. 1 BauNVO sind Ausnahmen nach § 6 Abs.3 BauNVO nicht zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch den angegebenen Wert der

- Grundflächenzahl (GRZ),
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Höhe baulicher Anlagen (FH) als Höchstmaß.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch eine maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe bzw. Oberkante Attika) beschränkt. Als unterer Bezugspunkt für die Bemessung der Firsthöhe dient die tatsächliche Erdgeschossfußbodenhöhe (Oberkante Rohfußboden).

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens von der Baurechtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde festgelegt. Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf maximal 1,00 Meter über der Oberkante Randstein in Grundstücksmittelachse liegen. Maßgebend ist hier die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche „Schulstraße“.

Hinweis: Bei dem vorhandenen Bestandsgebäude auf Grundstück Flst. Nr.: 225/21 wurde im Rahmen der Baugenehmigung bereits eine EFH festgelegt.

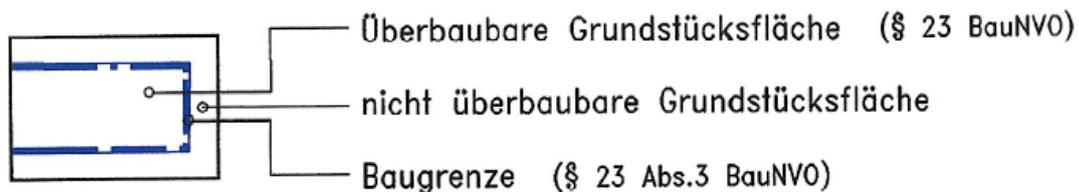
3. Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB)

Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung und Pflanzbindung „Gehölzbestand“ gemäß Planeintrag.

4. Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksfläche (§§ 22-23 BauNVO und § 9 BauGB)

Im Plangebiet gilt offene Bauweise (o) gemäß Planeintrag.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die im zeichnerischen Teil/Lageplan eingetragenen Baugrenzen bestimmt/begrenzt. Die Baugrenze gilt für oberirdisch und unterirdisch wirksame Bauwerke.



Stellplätze sind abweichend hiervon innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie sind zusätzlich im direkten Anschluss zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Die öffentliche Grünfläche ist hiervon ausgenommen.

Garagen, Carports (bauliche Anlagen als Schutzdach ohne Wände) und sonstige Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

5. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO (1) sind zulässig.

6. Garagen und Stellplätze

s. Regelung in örtlichen Bauvorschriften

7. Gestaltung der Außenanlagen(Grünfestsetzungen (§ 9 Nr. 25 und 26 BauGB)

Böschungssicherung:

Böschungssicherungen sollen soweit als möglich in standortadäquatem Natursteinmaterial hergestellt werden.

Befestigte Flächen:

Die Stellplatz- und Hofflächen sind mit wasserdurchlässigem Belag auszuführen.

Bepflanzung

Die Bepflanzung (Bäume, Sträucher, Stauden, Unterpflanzungen) ist mit auf die Landschaft bezogenen und für den Standort geeigneten Pflanzen in Gruppen durchzuführen.

Auf dem Grundstück sind mindestens 1 mittelgroßer, einheimischer Laubbaum, sowie 5 Sträucher anzupflanzen und zu unterhalten. Bei Ausfall ist entsprechender Ersatz zu leisten.

Die Pflanzen sind aus der nachfolgenden Liste auszuwählen:

Bäume:	Eberesche	Stieleiche	Esche
	Sommerlinde	Feldahorn	Hainbuche
	Rotbuche	Spitzahorn	einheimische Obstbäume
	Stechpalme	Birke	Kiefer
Sträucher:	Hartriegel	Holunder	Eibe
	Haselnuss	Weißdorn	
	Faulbaum	Wachholder	
	Pfaffenhütchen	Heckenrose	
	Schneeball	einheimische Obststräucher	

Die Pflanzungen sind so anzulegen, dass sie das Gebäude besser in die Landschaft einbinden. Bestehende Gehölze sind, soweit möglich zu erhalten.

C. 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 Abs.1 Nr.1 LBO)

1.1 Dachgestaltung

- Firstrichtung parallel zum benachbarten Sägehäusle.
- Satteldach
- Dachneigung 40 bis 45°
- Material grau
- Dachgauben sind innerhalb der unteren zwei Drittel der Dachfläche mit einer maximalen Gesamtlänge von $\frac{1}{2}$ der Trauflänge zulässig.
- Dacheinschnitte sind nicht zulässig
- Dachüberstände an Traufe und Ortgang mindestens 80 cm

1.2 Baukörpergestaltung

Im Erdgeschoß sind innerhalb des Baufensters geringfügig vorspringende Bauteile mit Flachdach zulässig, sofern sie 20% der überbauten Fläche nicht überschreiten und orthogonal zur Firstrichtung ausgerichtet sind

2 Garagen und Stellplätze

2.1 Stellplätze nach § 37 LBO

2.2 Garagen

Garagen sind in direktem baulichen Zusammenhang mit dem Hauptbaukörper zu errichten und mit diesem einheitlich zu gestalten (siehe auch 1.2.).

2.3 Hofeinfahrt

Die Einfahrtsbreite darf insgesamt 6,00 m nicht überschreiten.

3 Gestaltung der Außenanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Grundstückseinfriedigungen sind mit Holzzäunen in senkrechter Gliederung in 1,00 m bis 1,50 m Höhe, sowie Hecken und Strauchpflanzungen zulässig.

4 Werbeanlagen

Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht und Lichtwerbung in grellen Farben sind unzulässig.

5 Ver- und Entsorgungsanlagen

Anschlüsse an das Niederspannungsnetz müssen über Erdkabel erfolgen.

D HINWEISE / EMPFEHLUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Dränungen

Falls bei den Aushubarbeiten Dränungen oder Grund- bzw. Quellwasseraustritte angeschnitten werden, ist deren Vorflut zu sichern.

2. Bodenschutz

(§1a Abs.1 BauGB)

Bei sämtlichen Maßnahmen soll mit Grund und Boden so weit als möglich schonend umgegangen werden, insbesondere, was den Bodenverbrauch durch Flächeninanspruchnahme, sowie die Bodenbeeinträchtigung durch Versiegelung betrifft.

E BEGRÜNDUNG

(§ 9 Abs. 8 BauGB):

1. Plangebiet, Absicht der Gemeinde

Der Bebauungsplan „Sägehäusle“ wurde im Jahr 2005 zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen zum Bau eines neuen Feuerwehrgerätehauses in Gütenbach aufgestellt. Das Plangebiet umfasst eine Gemeinbedarfsfläche für die Errichtung eines neuen Feuerwehrgerätehauses. Daneben sollen in einem Mischgebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines kleinen Anwesens zu Wohnzwecken/nichtstörender Gewerbebetrieb geschaffen werden.

Nachdem im Juni 2018 der Grundsatzentschluss gefasst wurde, auf dem King-Areal ein Gemeindezentrum für die Feuerwehr und das Rathaus zu errichten, konnte im März 2019 einen Teil der Mischgebietsfläche im Plangebiet verkauft werden. In weiteren Beratungen innerhalb des Gemeinderates wurde langfristig entschieden, die gesamte Fläche zum Verkauf zu stellen. Im Frühjahr 2022 ging eine weitere Kaufanfrage eines örtlichen Kleinunternehmers ein.

Nachdem die Standortwahl für das Feuerwehrhaus neu entschieden wurde, lag es der Gemeinde nahe, dass die Fläche sinnvoll bebaut wird. Mit dem Verkauf an zwei kleineren Bauunternehmern aus Gütenbach wurde nun die bestmögliche Nutzung der Fläche gefunden.

2. Begründung einzelner Festsetzungen

Denkmal- und Landschaftsschutz

Bauweise, Gestaltung und Gebäudestellung im Mischgebiet nehmen Rücksicht auf die traditionelle, landschaftsbezogene Bauweise des benachbarten Sägehäusle.

3. Auswirkungen auf Natur und Landschaft/Eingriffs- und Ausgleichsdarstellung

Der überplante Bereich besteht aus einer extensiv bewirtschafteten Grünfläche, im Hangbereich Sukzessionsfläche. Die Mischgebietsfläche „Sägehäusle“ stellt eine Arrondierung der Ortslage der bestehenden Bebauung in Richtung Norden hin dar und beinhaltet die Fläche zwischen der Straßenverbindung in Richtung Hintertal und der oberen Hintertalstraße/Bühlhofauffahrt. Die Fläche soll einer Mischgebietsnutzung zur Verfügung gestellt werden.

Im Rahmen der ersten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2010 (siehe S. 16, Teil Gütenbach) wird bezüglich des Gebietes Sägehäusle auszugsweise festgestellt:

„Aufgrund der geringen Beeinträchtigungen des Schutzgutes biotopischer Ertrag sowie der nur mittleren Beeinträchtigung der Schutzgüter Landschaftsbild, Klima, Arten und Biotope, sowie Erlebnis und Erholung bestehen aus landschaftspflegerischer Sicht gegenüber einer Bebauung in der vorgesehenen Art keine größeren Bedenken. Die im landschaftsplanerischen Gutachten ausgeführten Empfehlungen sollten berücksichtigt werden.“

Danach wird der Eingriff unter Berücksichtigung von Ausgleichs- Ersatzmaßnahmen als ausgleichbar erachtet.

Wald:

Die vorliegende Planung sieht keine Inanspruchnahme von Waldflächen vor, der Regelwaldabstand von 30 Metern wird eingehalten.

Wiese:

für das Baugebiet werden zum Teil extensiv genutzte Wiesenflächen in Anspruch genommen. Im Landschaftsplan wurden bereits im Vorfeld die einzelnen Schutzgüter detailliert untersucht. Hierbei wurden keine nennenswerten Risiken bei den Schutzgütern, Biotopen sowie Erlebnis/Erholung ermittelt.

Folgende Anforderungen wurden an das künftige Baugebiet abgeleitet:

- Reduzierung der Versiegelung auf ein Mindestmaß
- die Restflächen des Sukzessionsbereiches sind zu erhalten
- Versickerungen des anfallenden Oberflächenwassers soweit möglich über belebten Oberboden
- Längsausrichtung der Baukörper zur Minderung der Riegelwirkung
- Trennung des Aushubes nach Oberboden und Rohboden

3.1 Diagnose und Prognose der zu erwartenden Eingriffe

Topographie

Die Landschaft der Gemeinde Gütenbach ist stark von tiefen Tälern zerschnitten, steile Felswände und starke Bewaldungen geben einen Gesamteindruck der Morphologie wieder. Das Baugebiet „Sägehäusle“ befindet sich an einem stark abfallenden Südosthang in unmittelbarem Anschluss an die Ortskernbebauung.

Geologie

Der Untergrund baut sich aus prävariszischen Paragneisen mit gelegentlichen Ganggraniten und Amphioliten auf. Gleichwohl befindet sich an den Hangfüßen Hangschutt, welcher im Zuge der Errichtung der oberen Hintertalstraße auf das Baugebiet geschoben wurde, stark verwittert ist und einen gewissen Porenraum aufweist. Die relativ starke Oberflächenverkrustung von Gneisen sowie Paragneisen erlauben einen gewissen oberflächennahen Porenraum zur Aufnahme von Oberflächenwasser.

Der Boden besteht aus mehrschichtigen Lockerbraunerden aus Schuttdecken über Gneis

Vegetation

Das vorhandene Vegetationsbild wird stark von der Landwirtschaft geprägt. Das Baugebiet wird extensiv von der Landwirtschaft genutzt. Eine Sukzessionsfläche befindet sich im Bereich des Nordhanges.

Das Plangebiet wird im Südosten durch die Hintertalstraße begrenzt, weiter südöstlich befindet sich der Hintertalbach. Das Plangebiet befindet sich deutlich oberhalb des Bachufers. Eine Beeinträchtigung des Gewässers ist ausgeschlossen.

Überschwemmungsgefahren sind aufgrund der topographischen Lage des Baugebietes ebenfalls nicht zu befürchten. Die landwirtschaftlich genutzte Fläche besteht aus Magerweide mit Löwenzahn, eingestreut gemeine Schafgarbe.

Aufgrund der Hanglage, eingebettet in die angrenzende Bebauung und den Fichtenbestand im Süden und Osten ist die Windeinwirkung als gering einzustufen.

Wasser

Das Gebiet liegt nicht innerhalb einer Wasserschutzzone. Eine Beeinträchtigung des Gewässers „Hintertalbach“ wird ausgeschlossen.

Darstellung der zu erwartenden Eingriffe

Durch die Errichtung der baulichen Anlagen (Gebäude, Versiegelung von Freiflächen) wird die Bodengestaltung in Teilbereichen verändert.

Topographisch bedingt scheidet eine Beeinträchtigung der Frischluftleitbahn aus. Auswirkungen der Planung auf das Klima in der Umgebung sind aufgrund der kleinräumigen Überplanung nicht zu befürchten.

Bewertung des Bestandes und der Eingriffe

Aufgrund der nur teilweise extensiven landwirtschaftlichen Nutzung erscheint die Inanspruchnahme der kleinräumig zu überbauenden Entwicklungsfläche als tolerierbar. Der Strauchbestand im Hangbereich ist aufgrund der Bewirtschaftungsart und Düngung der Flächen als nicht hochwertig anzusehen.

Vermeidung und Minimierung/Standortalternativen

Nachdem das Gebiet als Standort für das Feuerwehrgerätehaus ausgewiesen war, wurde von der Realisierung an diesem Standort Abstand genommen. Etwa 10 Jahre später gelang es der Gemeinde eine Industriebrache im Ortskern gegenüber des bisherigen Feuerwehrgerätehauses zu erwerben. Nach umfangreichen Abwägungen wurde entschieden nach dem Abriss der Industriebrache das Feuerwehrgerätehaus an diesem Standort zu erreichen. Die Mischgebietsfläche innerhalb des Planegbiets Sägehäusle wurde zwischenzeitlich schon durch einen Gewerbetreibenden bebaut. Weitere Anfragen

lagen der Gemeinde vor. Aus diesem Grund wurde entschieden die Fläche, die bislang für das Feuerwehrgerätehaus ausgewiesen war in eine Mischgebietsfläche umzuwandeln um den Eingriff in anderen Bereichen der Gemeinden zu verhindern und die bereits begonnene Nutzung als Mischgebiet fortzusetzen.

Eine geeignetere Stelle wurde nicht gefunden, gleichwertige Alternativflächen sind nicht vorhanden. Ein Standortkriterium war auch und gerade der geringe Eingriff in die Natur an dem jetzt vorgesehenen Standort.

Art und Umfang des Eingriffs

Die Planung nimmt Rücksicht auf das vorhandene Landschaftsbild. Die überbaubaren Flächen liegen ausschließlich im Bereich der extensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche. Der Strauchbestand im Hangbereich wird durch die Überbauung nicht tangiert.

Die Versiegelung von Bodenflächen wird soweit als möglich minimiert. Durch die Verwendung durchlässiger Oberflächenmaterialien wird der geringst mögliche Eingriff angestrebt.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt eine hohe Durchgrünung des überplanten Baugebietes mit Gestaltung der Außenanlagen (Grünfestsetzungen siehe B 7.0).

Abschließende Beurteilung

Mit der überbaubaren Fläche des Gebietes wird keine Vegetation betroffen, die nach § 24a BNatSchG unter besonderem Schutz des Gesetzes steht. Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich von Eingriffen wurden getroffen. Nicht ausgleichbar bleibt der Verlust an Boden.

In Abwägung mit den öffentlichen Belangen und im Hinblick auf die geringe Erheblichkeit des Eingriffs, bei der ein vollständiger Ausgleich nicht möglich ist, wird insgesamt eine weitest gehende Kompensation erreicht.

Aufgestellt, Gütenbach, 15.05.2023



Lisa Hengstler,
Bürgermeisterin