

Stand: 26.11.2021

Anlage Nr. 2

Fassung: Entwurf zum Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB



Gemeinde Gütenbach
Schwarzwald-Baar-Kreis

**Bebauungsplan und
Örtliche Bauvorschriften
„Wirtsbuck“**

Schriftlicher Teil

Beratung · Planung · Bauleitung

zink
I N G E N I E U R E

Ingenieurbüro für
Tief- und Wasserbau
Stadtplanung und
Verkehrsanlagen

Teil A Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)

A1 Art der baulichen Nutzung

A1.1 Allgemeines Wohngebiet

A1.1.1 Zulässig sind

- Wohngebäude,
- nicht störende Handwerksbetriebe.

A1.1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden

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

A1.1.3 Nicht zulässig sind

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

A2 Maß der baulichen Nutzung

A2.1 Grundflächenzahl

Siehe Planeintrag.

A2.2 Zahl der Vollgeschosse

Siehe Planeintrag.

A2.3 Höhe baulicher Anlagen

A2.3.1 Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH) bestimmt (siehe Planeintrag).

- A2.3.2 Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante des Straßenrands, gemessen in Gebäudemitte.
- A2.3.4 Die Gebäudehöhe ist der oberste Punkt der Dachhaut bzw. die oberste Dachbegrenzungskante bzw. die Oberkante der Attika.
- A2.3.5 Unterhalb des unteren Bezugspunkts darf die Höhe der sichtbaren Außenwand des darunter liegenden Gebäudeteils nicht mehr als 5,0 m bei der Gebäudehöhe „8,0 m“ bzw. 3,0 m bei der Gebäudehöhe „10,0 m“ betragen.
- A2.3.6 Bei Eckgrundstücken ist die Straße, auf die Bezug zu nehmen ist, durch Planeintrag festgesetzt.
- A2.3.7 Untergeordnete Dachaufbauten für technische Einrichtungen oder zur Belichtung dürfen das jeweils festgesetzte Maß um 0,50 m überschreiten.
- A2.3.8 Solar- und Photovoltaikanlagen sind bei geeigneten Dächern bis zur Höhe des Dachfirstes, bei Flachdächern bis maximal 0,50 m über der Attika zulässig.

A3 Bauweise

A3.1 Abweichende Bauweise: a

- A3.1.1 Festgesetzt wird abweichende Bauweise: Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Ihre größte Länge darf höchstens 18 m betragen. Zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser.

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

- A4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.
- A4.2 Terrassen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

A5 Flächen für Nebenanlagen

- A5.1 Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

A6 Flächen für Stellplätze und Garagen

- A6.1 Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carport) und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- A6.2 Zwischen Carport- oder Garagenvorderfront und der öffentlichen Verkehrsfläche muss bei senkrechter Zufahrt von der Straße mindestens ein Abstand von 5,0 m eingehalten werden.

A7 Verkehrsflächen

A7.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

- A7.1.1 Die Flächenaufteilungen zwischen den Straßenbegrenzungslinien sind unverbindlich.

A9 Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen

A9.1 Versorgungsanlagen und -leitungen sind nur als unterirdische Anlagen und Leitungen zulässig.

A10 Grünflächen

A10.1 Private Grünfläche: Hausgarten

A10.1.1 Zulässig ist die Errichtung von Nebenanlagen.

~~A10.1.2 Auf dem durch Planeintrag festgesetzten „Abfanggraben“ sind bauliche Anlagen und Bäume und Sträucher nicht zulässig.~~

A11 Maßnahmen zur Vermeidung von Hochwasserschäden

A11.1 Abfanggraben

A11.1 Auf der durch Planeintrag festgesetzten Fläche ist ein durchgehender Abfanggraben mit einer Tiefe von 0,3 m herzustellen und zu unterhalten.

A11.2 Das Anpflanzen von Bäumen oder Sträuchern sowie die Errichtung von baulichen Anlagen ist auf dieser Fläche nicht zulässig.

A11.2 Flutweg

A11.2.1 Die durch Planeintrag festgesetzte Fläche ist als Flutweg freizuhalten.

A12 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

A12.1 Auf den Baugrundstücken im allgemeinen Wohngebiet ist je angefangene 300 m² ein gebietsheimischer, mittelkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm, bei Obstbäumen mindestens 12 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

A13 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

A13.1 Wasserdurchlässige Oberflächenbeläge

A13.1.1 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.

A13.2 Außenbeleuchtung

A13.2.1 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.

A13.3 Dacheindeckungen

A13.3.1 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 Metalldachflächen einfordern.

A14 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

A14.1 Die Fläche „L1“ ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des für den Bau- und Betrieb von Abwasserleitungen zuständigen Unternehmensträgers zu belasten.

Teil B Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen

- § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 11. Februar 2020 (GBl. S. 37, 40)

B1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

B1.1 Dachformen, Dachneigung

B1.1.1 - keine Bauvorschriften -

B1.2 Dacheindeckung

B1.2.1 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.

B1.2.2 Grellfarbige oder reflektierende Oberflächen sind nicht zulässig.

B1.2.3 Solar- und Photovoltaikanlagen sind bei geneigten Dächern bis zur Höhe der maximal zulässigen Firsthöhe, bei Flachdächern bis maximal 0,50 m über Attika zulässig.

B1.2.4 Flachdächer und flach geneigte Dächer von Garagen und Carports bis 10° DN sind dauerhaft und flächendeckend mindestens extensiv mit einer Vegetationsschicht von mindestens 10 cm zu begrünen.
Zu verwenden sind folgende Arten: Katzenpfötchen, Steinwurz, Dachwurz, Perlgras, Fetthenne, Immergrün und niederwüchsige Magerrasenarten wie beispielsweise Heidenelke, Schafschwingel, Flügel Ginster und Thymian.

Dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Belichtungsflächen, Dächer untergeordneter Bauteile (Dachfläche ≤ 4 m²) und nutzbare Freiflächen auf Dächern. Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind auf den Dachflächen zulässig

B2 Gestaltung der unbebauten Flächen

B2.1 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke

B2.1.1 Die Grundstücksbereiche, die nicht von Gebäuden, Nebenanlagen oder sonstigen baulichen Anlagen überdeckt werden, sind unversiegelt zu belassen und als Grün- oder Gartenflächen anzulegen.

B2.1.2 Das Anlegen von Schottergärten ist nicht zulässig.

B2.2 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern

- B2.2.1 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.
- B2.2.2 Die Außenseite der Mauer oder der sonstigen Befestigung oder der Fuß der Böschung wie auch Einfriedungen, müssen einen Mindestabstand von 0,50 m von der Straßengrenze einhalten.
- B2.2.3 Sind die Erhöhungen, Aufschüttungen oder Stützmauern höher als 1,50 m, so ist mit der Kante der erhöhten Fläche ein entsprechend der Mehrhöhe größerer Abstand einzuhalten.
- B2.2.4 Die geplanten Erhöhungen, Aufschüttungen und Stützmauern sind im Freiflächenplan des Baugesuchs zeichnerisch darzustellen.

B2.3 Einfriedungen

- B2.3.1 - keine Bauvorschriften –

B2.4 Plätze für bewegliche Müllbehälter

- B4.1 Müllbehälter bzw. -sammelplätze sind in Gebäuden unterzubringen, einzuhausen oder zu begrünen, sodass sie von den öffentlichen Straßen und Wegen nicht eingesehen werden können.

B5 Außenantennen

- B5.1 - keine Bauvorschriften –

B6 Anzahl der Stellplätze

- B6.1 Die Stellplatzverpflichtung wird auf 1,5 Stellplätze pro Wohnung festgesetzt. Ergibt sich bei der Berechnung der Anzahl der notwendigen Stellplätze ein Kommawert, so wird aufgerundet. Die einer Wohnung zuzurechnenden Stellplätze können hintereinander liegend angeordnet werden.

Teil C Hinweise

C1 Bodenschutz | Altlasten

C1.1 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.

C1.2 Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z. B. Mineralöle, Teer, ...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

C2 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG die Denkmalschutzbehörde(n) oder die 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.

C3 Baugrunduntersuchung

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine des kristallinen Grundgebirges. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen (zum Beispiel zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkenwerten, zur Gründung, zur Baugrubensicherung und dergleichen) wird die Durchführung objektbezogener Baugrundgutachten gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 empfohlen.

C4 Artenschutz

Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das artenschutzrechtliche Verbot der Zerstörung von Lebensstätten besonders geschützter Arten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) wird empfohlen, durch Auflage zur Baugenehmigung sicherzustellen, dass

- zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen notwendige Gehölzrodungen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 31. Oktober, zulässig sind,
- während der Bauphase darauf zu achten ist, dass keine Offenlandbiotop und FFH-Mähwiesen, welche sich in der unmittelbaren Umgebung des Geltungsbereichs befinden, beeinträchtigt werden. Dort dürfen weder Baumaschinen abgestellt werden, noch darf die Fläche zur Lagerung von Material oder Bauaushub verwendet werden.

C5 Zisternen

Die Errichtung und Verwendung von Zisternen zur Brauchwassernutzung wird empfohlen.

C6 Starkregen

Für die Baugrundstücke Nr. 13-19 werden private Objektschutzmaßnahmen gegen Wasser aus den Außenbereichen empfohlen.

C7 FFH-Mähwiese

Das Plangebiet unterliegt im südlichen Bereich teilweise der nach §§ 33, 34 und 36 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) festgeschriebenen Schutzkategorie einer FFH-Mähwiese mit dem Namen „Berg-Mähwiese II südlich Gütenbach“. 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.

Gütenbach, 10.12.2021

Lisa Hengstler
.....

Lisa Hengstler
Bürgermeisterin



Lauf, 26.11.2021 Ro/Kr-Ia

ZINK
INGENIEURE

Poststraße 1 • 77886 Lauf
Fon 07841703-0 • www.zink-ingenieure.de

Planverfasser