

S A T Z U N G

der Gemeinde 79261 Gutach über den Bebauungsplan "Stollen"

Der Gemeinderat hat am 25.01.1994 den Bebauungsplan für das Gebiet "Stollen" unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 1 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133),
- § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 03.10.1983 (GBl. S. 578, ber. S. 720), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 12.12.1991 (GBl. 860),
- § 73 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770 ber. 1984 S. 519) geändert durch Gesetze vom 01.04.1985 (GBl. S. 51), 22.02.1988 (GBl. S. 54) und vom 08.01.1990 (GBl. S. 1).

§ 1

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Abgrenzung im Bebauungsplan (Planzeichnung) vom 17.12.1993.

§ 2

Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Zeichnerischer Teil - M 1:1000 vom 17.12.1993
2. Textteil - Bebauungsvorschriften vom 17.12.1993

Beigefügt ist:

Begründung vom 17.12.1993

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 74 LBO handelt, wer den aufgrund § 73 LBO ergangenen Festsetzungen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

Gutach, den 25.01.1994



Schomas
Der Bürgermeister
(Schomas)

Mit Schreiben vom 27.1.1994 (eingegangen
am 28.1.1994) wurde der/die
Bebauungsplan ~~Änderung~~ Ergänzung ange-
zeigt (§ 1 Abs. 1 BauGB).
In Verfügung des Landratsamtes Emmendingen
vom 9.3.1994 wurde keine Verletzung
von Rechtsvorschriften geltend gemacht
(§ 11 Abs. 3 BauGB).

Gez. Reinig
REINIG



beglaubigt

Schmidt
(Angestellte(r))

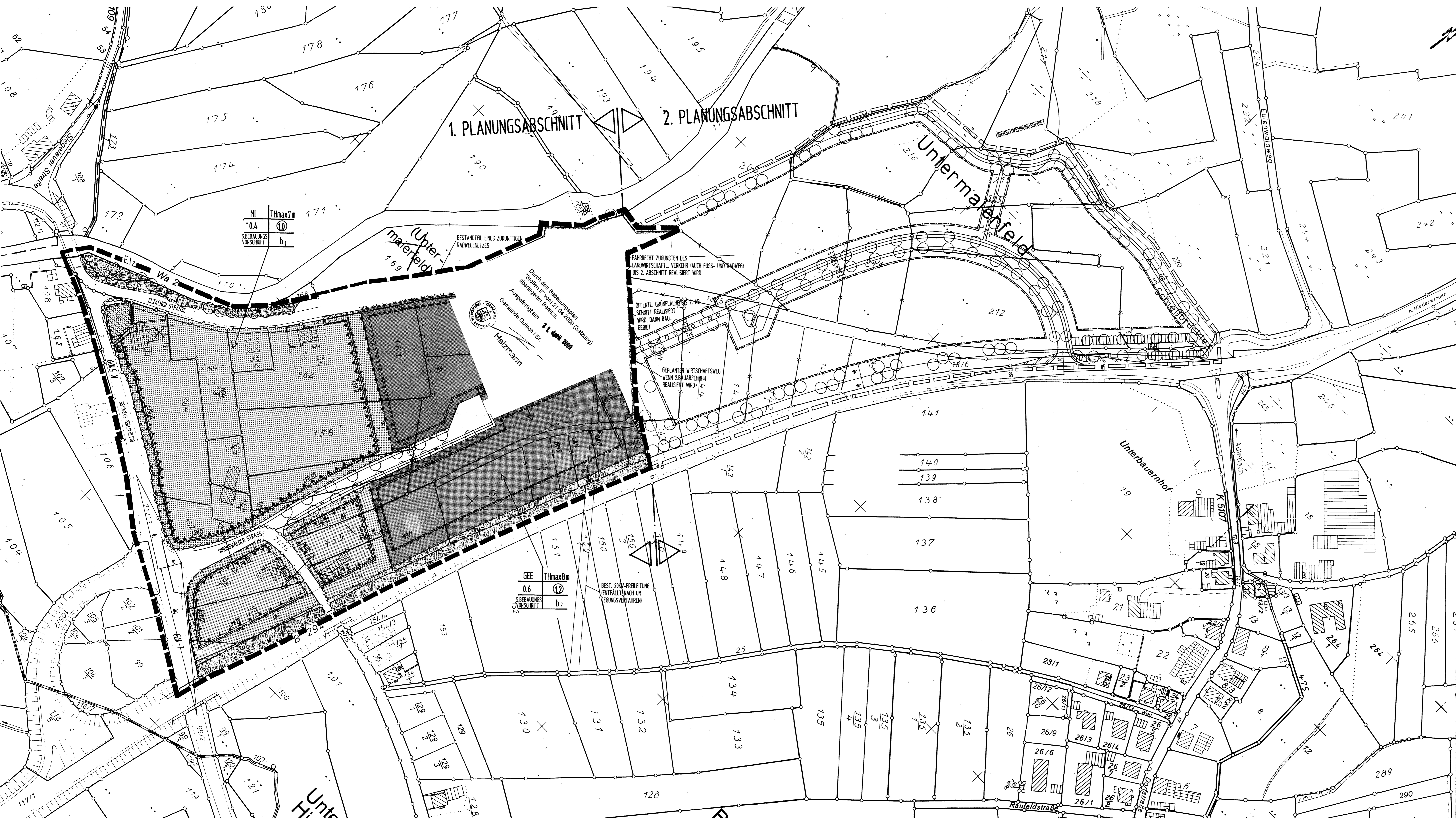
Die vorstehende Satzung wurde entsprechend der Satzung über die öffentliche Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Gemeinde Gutach im Breisgau, Nr. 13 vom 30. März 1994 öffentlich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan wurde damit am 30. März 1994 nach § 12 BauGB rechtskräftig.

Gutach im Breisgau, den 30. März 1994



Schomas
Harald Schomas
Bürgermeister



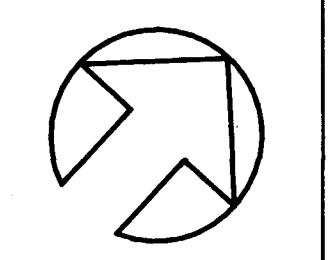
ZEICHENERKLÄRUNG

	ALGEMEINES WOHNGEBIET (WA)	ART DER BAULICHEN NUTZUNG
	DORFGEBIET (WD)	
	MISCHGEBIET (M)	
	GENESSGEBIET (GE)	
	SONDERGEBIET (SO)	
	(WOCHENENDHAUSEGEBIET, KLINGBETRIEB)	
	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (HOCHSTGRENZE)	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (ZWISCHEND)	
	1 NORMALGESCHOSS + 1 SOCKELGESCHOSS BZW. 1 OBERSTES GESCHOSS	
	TRAUFHOHE	
	FIRSTHOHE	
	GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)	BAUWEISE
	GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)	
	OFFENE BAUWEISE	
	NUR EINZELHAUSER ZULASSIG	
	NUR HAUSGRUPPEN ZULASSIG	
	NUR EINZEL- UND DOPPELHAUSER ZULASSIG	GEBÄUDEARTS-FLÄCHEN
	GESCHLOSSENE BAUWEISE	
	ABWEICHENDE BAUWEISE (SEHE TEXTIL)	
	BAULINIE	
	BAUGRENZE	
	OFFENTLICHE VERWALTUNG	VERKEHRSLINIEN
	SCHULE	
	KIRCHE	
	GEW. FAHRRAD- UND RADWEG	
	GEW. FAHRRAD- UND RADWEG	
	PARKEN, PARKPLATZ	GRÜNLÄCHEN
	WOHNWEG	
	WIRTSCHAFTSWEG	
	ZUFahrtsverbot	
	SPORTPLATZ	
	SPIELPLATZ	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
	VERKEHRSBELEBENDE (GRÜN-) FLÄCHE	
	OFFENTLICHE GRÜNLÄCHE	
	PRIVATE GRÜNLÄCHE	
	WASSERFLÄCHE	
	PFLANZERHALTUNG BAUM	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
	PFLANZGEBOT BAUM	
	PFLANZERHALTUNG STRÄUCHER	
	PFLANZGEBOT STRÄUCHER	
	PFLANZGEBOT STRAUHER	
	GA	UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN UND SCHUTZOBJEKTEN IM SINNE DES NATURSCHUTZRECHTS
	GSA	
	TOA	
	ST	
	GSA	
	GRENZE DES RAUMLICHEN GÜLTIGKEITSBEREICHES	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
	WEITERER GÜLTIGKEITSBEREICH DER NUTZUNGSCHABLONE	
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG	
	BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE	
	GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZE	
	AUFZUBEHEBENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
	HAUPTSTREICHTUNG	
	VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHE	
	SICHTLICHE (VON NUTZUNGEN ÜBER 0,80 M AB FAHRRADBOHRER, FREIZUHALTEN)	
	GEH-, FAHR-, LEITUNGSRECHT (g, f, k)	
	GEBÄUDEBESTAND (WOHN-, NEBENGEBAUDE)	UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN UND SCHUTZOBJEKTEN IM SINNE DES NATURSCHUTZRECHTS
	VOM PLANER NACHTRÄGLICHES GEBÄUDE	
	UNIFORMERSTATION	
	LÄRMPFELDBEREICH	
	LÄRMPFELDBEREICH	

	ART DES BAUBETRIEBS	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
	GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
	DACHNEIGUNG	BAUWEISE
	MAX. ZAHL DER WOHNUNGEN PRO GEBÄUDE	

BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE GUTACH

ORTSTEIL : BLEIBACH
GEBIET : " STOLLEN "



BEBAUUNGSPLAN M 1 : 1000

VERFAHRENSSTAND	16.10.1990
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS:	16.10.1990
1. ÖFFENLAGE:	22.10.1992 - 29.11.1992
2. ÖFFENLAGE:	15.07.1993 - 16.08.1993
ANHÖRUNG NACH § 91 D BauGB	21.12.1993 - 14.01.1994
SATZUNGSBESCHLUSS:	25.01.1994

ANZEHLE LANDRATSAMT : Mit Schreiben vom 27.11.1993 (eingegangen am 23.11.1993) wurde der Bebauungsplan zur Ergänzung angeordnet (1. Abs. 1 BauGB). Mit Verfügung des Landratsamtes Ermordungen vom 9.3.1994 wurde keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht (§ 11 Abs. 3 BauGB).

beglaubigt:
Gez. Reinig
ZEIUG

BEKANNTMACHT GEM. § 12 BAUGB:	DATUM: 17.12.1993	GEZ.: HU
ES WIRD BESTÄTIGT, DASS DER INHALT DIESER PLANES SOWIE DIE TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN UNTER BEACHTUNG DER VORSTEHENDEN VERFAHRS MIT DEM HERVOR ERGANGENEN BESCHLUSSEN DES GEMEINDEPARLAMENTES ÜBER EINGETRAGEN.	PROJEKT NR.: S - 90 - 225	BEAR.: FA
	FORMAT: 143 / 60	

DER BÜRGERMEISTER :

DER PLANER :
KÜBBER + BARTON + PARTNER
VULF-INGENIEURE, FREIE ARCHITECTEN
SCHWARZENGASSE 12 7800 FREIBURG
TELEFON 0781 3895-0
TELEFAX 0781 3895-11

17.12.1993

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN zum Bebauungsplan der Gemeinde 79261 Gutach
im Ortsteil Bleibach "Stollen"

Ergänzend zu den Festsetzungen im zeichnerischen Teil gelten folgende textliche Festsetzungen.

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BauGB, BauNVO)
- 1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)
 - 1.1.1. Mischgebiet (MI) (§ 8 BauNVO)
 - 1.1.1.1. Gliederung des Mischgebiets
(§ 1 (4,) BauNVO, § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Tankstellen sind nur entlang der Bleibacher Straße zulässig und in den übrigen Gebietsteilen ausgeschlossen.
 - 1.1.1.2. Ausschluß von Nutzungen und Ausnahmen (§ 1 (5,6) BauNVO)

Vergnügungsstätten im Sinne von § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO sind ausgeschlossen; ebenso Vergnügungsstätten als Ausnahme nach § 6 Abs. 3 BauNVO.
 - 1.1.2. Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE)
 - 1.1.2.1. Eingeschränktes Gewerbegebiet - nicht zugelassen sind Betriebe, deren Schallemissionen oder Emissionen luftfremder Stoffe nicht zulässige Immissionen im südwestlich angrenzenden Mischgebiet verursachen; als Richtlinie ist die Abstandsliste 1982 des Gewerbeaufsichtsamts für den Bebauungsplan maßgebend. Im GEE sind Betriebe der Abstandsklasse VIII allgemein und Betriebe der Abstandsklasse VII unter Berücksichtigung des § 15 BauNVO ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 4 BauNVO). Die Abstandsliste 1982 des Gewerbeaufsichtsamts ist Bestandteil dieses Bebauungsplans.
 - 1.1.2.2. Von den in § 8 (2) BauNVO aufgeführten Nutzungen sind Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.
 - 1.1.2.3. Einzelhandelsbetriebe sind nur zulässig als Läden und Verkaufsstellen in unmittelbarem Zusammenhang mit produzierendem Gewerbe und Handwerksbetrieben. Andere Einzelhandelsbetriebe sind nicht zugelassen (§ 1 (5) BauNVO).
 - 1.1.2.4. Ausnahmen nach § 8 (3) Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig.
 - 1.1.2.5. Wohnungen nach § 8 (3) Nr. 1 BauNVO sind nur zulässig, wenn sie in einem sachlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der gewerblichen Nutzung errichtet werden.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN zum Bebauungsplan der Gemeinde 79261 Gutach
im Ortsteil Bleibach "Stollen"

1.2. Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

1.2.1. Stellplätze und Garagen sind in allen Gebieten nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig.

1.3. Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB, § 14 BauNVO)

1.3.1. Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind nur auf den überbaubaren Flächen zulässig.

1.4. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

1.4.1. Höhe baulicher Anlagen, Höhenlage, Vollgeschosse
(§ 9*(1) Nr.1, (2) BauGB, §§ 18,20 (1) BauNVO)

1.4.1.1. Trauf-/ Firsthöhen

Als maximale Traufhöhen von Gebäuden werden festgesetzt:

- 7,00 m im Mischgebiet (MI)
- 8,00 m im Gewerbegebiet (GEE).

Als maximale Firsthöhen von Gebäuden werden festgesetzt:

- 14,00 m im Mischgebiet (MI)
- 16,00 m im Gewerbegebiet (GEE).

Die maximale Traufhöhe ist definiert als Höhe zwischen der mittleren Straßenhöhe, bezogen auf die Mitte des jeweiligen Gebäudes und den Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk/Oberkante Dachhaut. Die Höhenfestsetzung gilt sinngemäß auch für bauliche Anlagen mit Flachdächern.

1.4.1.2. Höhe sonstiger baulicher Anlagen

Die maximale Höhe für sonstige bauliche Anlagen (z.B. Silos) beträgt im gesamten Planungsgebiet 10,00 m.

Die maximale Höhe sonstiger baulicher Anlagen ergibt sich aus der Höhe der Anlage bezogen auf die natürliche bzw. die festgelegte umgebende Geländehöhe.

1.5. Bauweise (§ 22 BauNVO)

1.5.1. Mischgebiet (MI)

1.5.1.1. Als abweichende Bauweise (b1) gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, wobei Gebäudelängen von maximal 30 m in Tallängsrichtung und von maximal 20 m in Talquer- richtung zulässig sind.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN zum Bebauungsplan der Gemeinde 79261 Gutach
im Ortsteil Bleibach "Stollen"

1.5.2. **Gewerbegebiet (GEE)**

1.5.2.1. Als abweichende Bauweise (b2) gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, wobei in Talquerrichtung Gebäudelängen von maximal 30 m zulässig sind. Als Ausnahme sind in Tallängsrichtung auch Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig.

1.6. **Pflanzgebote, Pflanzbindungen** (§ 1 (9) Nr. 25a, 25b)

1.6.1. Als Ausgleichsflächen im Sinne des § 8a BNSchG werden - neben den Festsetzungen 1.6.2. - 1.6.6. - vor allem die Grünflächen entlang der Elz sowie Teile der zentralen Grünzäsur im nordöstlichen Geltungsbereich festgesetzt.

Nach der Rechtsgrundlage § 9 (1) 20 BauGB (Fläche für die Entwicklung von Natur und Landschaft) werden festgesetzt:

Die Ausgleichsmaßnahmen umfassen die Urbarmachung eines Teils der Elzacher Straße (B 294 alt) und die Anlage eines Grünstreifens auf den gewonnenen Flächen einschließlich der Straßenbankette, die Führung eines Wirtschafts- und Erholungsweges parallel zu diesem Grünstreifen, die Bepflanzung der Terrassenkante mit Gehölzgruppen (nur Flst.-Nr. 209), die naturnahe Umgestaltung des Moosgrabens mit standortgerechter Bepflanzung (nur Flst.-Nr. 209), Festlegung der extensiven Nutzung der auf Flst.- Nr. 209 verbleibenden Wiesenfläche, den Aufbau einer Erlen- und Eschenbepflanzung am Elzufer sowie die Bepflanzung der "Grünzäsur" mit Gehölzen in landschaftstypischer Ausprägung.

1.6.2. Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der Erschließungsstraßen sind zur landschaftlichen und grünordnerischen Einbindung der Bebauung einheimische standortgerechte Gehölze anzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten.

Zur räumlichen Anordnung sowie zu Art und Anzahl der Pflanzen sind die Pflanzschemata unter Nr. 4.6. der Hinweise zu beachten. Innerhalb der flächenhaften Pflanzgebote sind lediglich die notwendigen Zugänge und Zufahrten zugelassen. Die Flächen selbst sind Bestandteil der Baugrundstücke und auf die Geschoß- und Grundflächenzahl anrechenbar. Arbeits-, Hof- und Lagerflächen sind auf diesen Flächen unzulässig.

1.6.3. Zusätzlich zu den festgesetzten flächenhaften Pflanzgeboten unter Nr. 1.6.2. ist auf den Baugrundstücken pro 200 m² Grundfläche ein großkroniger heimischer Laubbaum zu pflanzen.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN zum Bebauungsplan der Gemeinde 79261 Gutach im Ortsteil Bleibach "Stollen"

- 1.6.4. Tiefgaragendächer sind außerhalb von Gebäuden mit Erde abzudecken und zu begrünen.
- 1.6.5. Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer mit weniger als 10° Dachneigung sind zu begrünen.
- 1.6.6. Im Planungsgebiet ist je Baugrundstück unter Anrechnung der mit Pflanzgeboten belasteten Flächen ein Anteil von mindestens 0,2 (= 20 %) der Grundstücksfläche als Grünfläche mit Baumpflanzung oder gärtnerisch gestaltet herzustellen.

1.7. Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 (1) BauGB)

1.7.1. Schallschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

- 1.7.1.1. Schallschutzmaßnahmen sind entsprechend der lärmtechnischen Untersuchung durch die Firma Beller Consult GmbH vom Juni 1993 wie folgt vorgesehen:

An den Gebäuden (Außenwände, Fenster, Dachflächen) sind zur Einhaltung der Richtwerte nach DIN 4109 in den Aufenthaltsräumen der Gebäude geeignete schalldämmende Maßnahmen zu treffen. Dabei gilt entsprechend dem Eintrag in der Planzeichnung folgendes Schalldämmmaß:

Lärmbereich	Resultierendes Schalldämmmaß dB(A)
III	35
IV	40
V	45

Für alle übrigen Teilbereiche gilt der Lärmpegelbereich I/II mit einem resultierenden Schalldämmmaß von 30 db(A).

1.7.2. Verwendungsverbot (§ 9 (1) Nr. 23 BauGB)

- 1.7.2.1. Feste Brennstoffe - ausgenommen Holz -, sowie Abfälle sind zu Heiz- und Feuerungszwecken nicht zulässig. Flüssige Brennstoffe (Heizöl) sind zulässig, wenn die Einzelheizanlagen dem neuesten Stand der Technik entsprechen.

1.7.3. Schutzflächen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

- 1.7.3.1. Sichtflächen sind von Sichthindernissen jeder Art freizuhalten, die höher als 0,80 m über die Straßenoberkante hinausragen. Zulässig sind Bäume mit einem Kronenansatz von mehr als 2,50 m Höhe.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN zum Bebauungsplan der Gemeinde 79261 Gutach
im Ortsteil Bleibach "Stollen"

1.7.4. Grundwasserschutz (§ 9 (2) BauGB)

1.7.4.1. Im Bereich des GEE wird eine maximale Gründungstiefe von 2,20 m festgesetzt, gemessen von der Oberkante der neuen Erschließungsstraße.

2. FESTSETZUNGEN NACH § 73 LBO (LBO, § 9 Abs. 4 BauGB)

2.1. Äußere Gestaltung und besondere Anforderungen an bauliche Anlagen (§ 73 (1) Nr. 1, 2 LBO)

2.1.1. Dächer

2.1.1.1. Dachneigungen sind zulässig:

- im MI von 20° bis 45°,

- im GEE von 10° bis 20°, für kleinflächige Gebäude mit weniger als 200 qm Grundfläche bis 30°. Als Ausnahme auch Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit weniger als 10°; hierzu wird auf das Pflanzgebot (Dachbegrünung) unter Nr. 1.6.4 hingewiesen.

2.1.1.2. Für Satteldächer und Walmdächer wird ein Dachüberstand von mindestens 30 cm festgesetzt.

2.1.1.3. Dächer sind nur in roter oder brauner Farbe zugelassen. Andere Farben sowie Faserzementplatten, Dachpappe und glänzendes Material sind ausgeschlossen.

2.1.1.4. Dachgaupen sind auf Dächern mit mindestens 30° Neigung zugelassen, wenn ihre Länge nicht mehr als 2/3 der dazugehörigen Trauflänge des Hauptdaches beträgt.

2.1.1.5. Im GEE sind keine Firstrichtungen vorgegeben. Im MI sind Firstrichtungen nur parallel zur Bleibacherstraße wie auch zur neuen Erschließungsstraße zulässig.

2.1.2. Gestaltung von Garagen

2.1.2.1. Garagen sind in das Gebäude bzw. Nebengebäude mit einzu beziehen oder als bauliche Einheit mit einem der Dachneigung und Dachform des Gebäudes entsprechenden Dach zu versehen.

2.2. Werbeanlagen und Automaten
(§ 73 (1) Nr. 1, 2 (2) Nr. 1 LBO)

2.2.1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur unterhalb der Traufhöhe zulässig.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN zum Bebauungsplan der Gemeinde 79261 Gutach
im Ortsteil Bleibach "Stollen"

- 2.2.2. An sonstigen baulichen Anlagen im Sinne der Ziffer 1.4.1.2. sind Werbeanlagen nicht zulässig.
- 2.2.3. Selbstleuchtende sowie bewegliche Schrift- und Bildwerbung ist ausgeschlossen, ebenso das Anbringen von Werbeanlagen auf Dachflächen und über den Gebäuden.
- 2.3. Antennen (§ 73 (1) Nr. 3 LBO)
- 2.3.1. Pro Gebäude ist nur eine sichtbare Antenne oder Gemeinschaftsantenne zugelassen.
- 2.4. Gestaltung von Gemeinschaftsanlagen, Stellplätzen und Außenanlagen (§ 73 (1) Nr. 5 LBO)
- 2.4.1. Stellplätze, Gemeinschaftsanlagen, Außenanlagen
- 2.4.1.1. Wegeflächen, Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen) auszubilden und mit einem geringen Gefälle zu den angrenzenden Garten und Rasenflächen zu versehen.
- Ausgenommen sind gewerblich genutzte Flächen, sofern wegen umweltbelastender oder -gefährdender Stoffe aus Gründen des Grundwasser- und Bodenschutzes eine Versiegelung erforderlich ist.
- 2.4.1.2. Die unbebauten und nicht oberflächenbefestigten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- Hinweis: Jedem Bauantrag ist ein Plan über die Gestaltung der Außenanlagen zur Genehmigung vorzulegen.
- 2.4.2. Gestaltung von Einfriedigungen
- 2.4.2.1. Als Einfriedigungen sind nur zulässig:
- lebende Hecken
 - freiwachsende Strauchpflanzungen
 - Drahtzäune in Verbindung mit lebenden Hecken
 - Natursteinmauern bis 40 cm Höhe.
- 2.4.2.2. Die Verwendung von Stacheldraht für Einfriedigungen ist nicht zugelassen.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN zum Bebauungsplan der Gemeinde 79261 Gutach
im Ortsteil Bleibach "Stollen"

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

3.1. Denkmalschutz

3.1.1. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz ist das Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Außenstelle Abt. Archäologische Denkmalpflege in Freiburg i.Br., unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten. Dasselbe gilt, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

4. HINWEISE

4.1. Wasserwirtschaft

4.1.1. Allgemeines

4.1.1.1. Alle Anträge auf Baugenehmigung oder Nutzungsänderung im Plangebiet sind dem Wasserwirtschaftsamt zur Stellungnahme zuzuleiten.

4.1.2. Grundwasserschutz (Hinweise für einzelne Baugesuche)

4.1.2.1. Grundwasser darf weder während des Bauens noch nach Fertigstellung der Vorhaben durch Drainagen abgeleitet werden.

4.1.2.2. Grundwasser ist sowohl während des Bauens als auch nach Fertigstellung der Vorhaben vor jeder Verunreinigung zu schützen (Sorgfalt beim Betrieb von Baumaschinen und im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Anwendung grundwasserunschädlicher Isolier-, Anstrich- oder Dichtungsmaterialien, keine Teerprodukte usw.). Abfälle jeglicher Art dürfen nicht in die Baugrube gelangen.

4.1.2.3. Baugruben und die Leitungsgräben sind mit reinem Erdmaterial - kein Humus oder Bauschutt - aufzufüllen und außerhalb befestigter Flächen mit Humus abzudecken.

4.1.2.4. Beim Abpumpen von Grund- und Oberflächenwasser über die Regenwasserkanalisation oder unmittelbar in Oberflächenwasser ist darauf zu achten, daß keine Gewässerverunreinigung durch Zementmilch, wassergefährdende Stoffe oder auch Erdschlamm eintritt. Das Abpumpen von Grund- und Oberflächenwasser in einen Schmutzwasser- oder Mischwasserkanal ist unzulässig.

4.1.3. Abwasser

4.1.3.1. Alle häuslichen Abwässer sind in die öffentliche Kanalisation (Trennsystem) mit nachgeschalteter zentraler Sammelkläranlage abzuleiten.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN zum Bebauungsplan der Gemeinde 79261 Gutach
im Ortsteil Bleibach "Stollen"

- 4.1.3.2. Regenwasser von Dachflächen muß im Bereich der Grundstücke zur weiteren Nutzung (z.B. Garten, Toilette, usw.) gesammelt werden. Die Anlagen sind mit einem Überlauf in den Regenwasserkanal oder in eine belebte Bodenschicht (zur breitflächigen Versickerung) zu versehen.

Niederschlagwasser von sonstigen Flächen (Wege, Stellplätze, Terrassen usw.), von denen eine Gefährdung von Grundwasser oder Oberflächenwasser nicht zu befürchten ist, soll, wenn irgend möglich, im Bereich der Grundstücke breitflächig zur Versickerung gebracht werden.

- 4.1.3.3. Sämtliche Grundleitungen bis zum Anschlußpunkt an die öffentliche Kanalisation (Hausanschlußleitungen) müssen vor Verfüllung der Rohrgräben unter Bezug auf die jeweils gültige Entwässerungssatzung durch das Bauamt der Gemeinde abgenommen werden. Der Bauherr hat bei der Gemeinde rechtzeitig diese Abnahme zu beantragen. Die Durchschrift des Abnahmescheins ist bei der Gemeinde aufzubewahren.
- 4.1.3.4. In den Anschlußleitungen an die öffentliche Kanalisation (Schmutz- und Regenwasserkanal) müssen, soweit sie neu verlegt werden, innerhalb des Grundstücks nach der jeweiligen Bestimmung der Ortsentwässerungssatzung Kontrollschächte oder Reinigungsstücke vorgesehen werden, die stets zugänglich sein müssen.

4.2. Abfallwirtschaft

- 4.2.1. Im Sinne einer Abfallvermeidung und -verwertung ist anzustreben, daß
- im Planungsgebiet ein Massenausgleich erfolgt, wozu der Baugrubenaushub möglichst auf den Grundstücken verbleiben und darauf wieder eingebaut werden soll, soweit Dritte dadurch nicht beeinträchtigt werden
- oder
- sofern ein Massenausgleich nicht möglich ist, überschüssige Erdmassen anderweitig verwertet werden (z.B. durch die Gemeinde selbst für Lärmschutzmaßnahmen, Dämme von Verkehrswegen, Beseitigung von Landschaftsschäden oder durch Dritte über eine Börse). Grundsätzlich ist ein Verwendungsnachweis erforderlich.
- 4.2.2. Die Grundstückseigentümer haben Flächen zur Aufstellung von Depotcontainern für die bei ihnen anfallenden Wertstoffe bereitzustellen.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN zum Bebauungsplan der Gemeinde 79261 Gutach
im Ortsteil Bleibach "Stollen"

4.3. Bodenschutz

4.3.1. Schutzmaßnahmen (§ 9 (1) Nr. 20, 24 BauGB)

4.3.1.1. Der Oberboden entlang der B 294 (alt) bis 10,00 m Abstand von der Straße darf aufgrund seiner Schadstoffbelastung nur innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs für landschaftsbauliche Maßnahmen verwendet werden.

4.3.2. Auf die dem Textteil zur Vorabinformation der künftigen Bauherren beigefügten Bestimmungen zum Bodenschutz des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz wird hingewiesen.

4.4. Fernmeldeanlagen

4.4.1. Die im Gebiet geplanten Bauvorhaben berühren Fernmeldeanlagen, die gegebenenfalls verändert oder verlegt werden müssen.

Das Fernmeldeamt bittet, mindestens 6 Wochen vor Baubeginn, mit dem zuständigen Fernmeldeamt, Dienststelle Planungsstelle L, Postfach, 79114 Freiburg i.Brsg., Telefon 07 61/2 11-64 24) Verbindung aufzunehmen, damit alle erforderlichen Maßnahmen rechtzeitig eingeleitet werden können.

4.5. Untergrundverhältnisse, Grundwasser

4.5.1. Zu den Untergrundverhältnissen und zum Grundwasserstand wird auf die Baugrunderkundung vom 15.06.1992 der beratenden Ingenieure VBI für Bodenmechanik und Grundbau, Dr. Ing. Wibel und Dr. Ing. Leinenkugel hingewiesen.

Gutach, den 25. Jan. 1994
.....

Der Bürgermeister



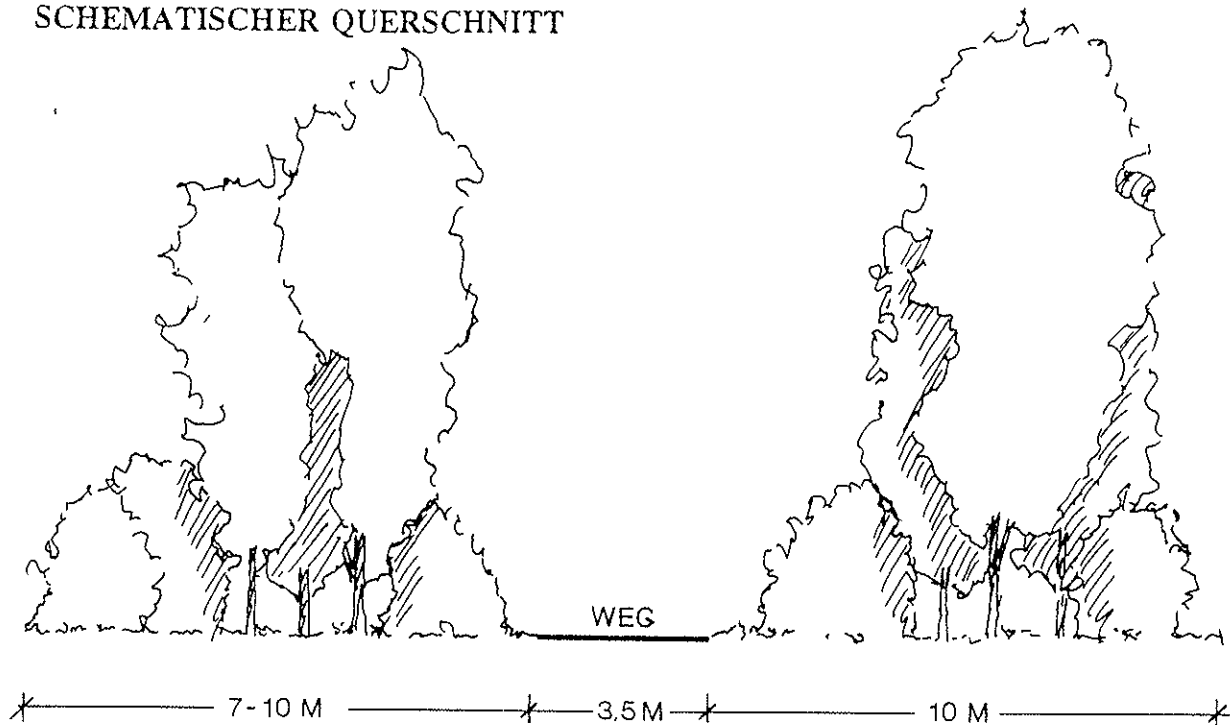
Der Planverfasser

BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU
KÖRBER - BARTON - FAHLE
DIPL.-INGENIEURE / FREIE ARCHITEKTEN
79098 FREIBURG - SCHWABENTORRING 12
TELEFON 07 61 / 3 68 75-0
TELEFAX 07 61 / 3 68 75-17

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN zum Bebauungsplan der Gemeinde 79261 Gutach im Ortsteil Bleibach "Stollen"

4.6 Pflanzschemata zu den flächenhaften Pflanzgeboten

SCHEMATISCHER QUERSCHNITT



PFLANZSCHEMA

7	7	7	8	6	6		7	7	
7	7	8	8	6	6	5	7	8	
7	8	8	8	6	6		8	8	

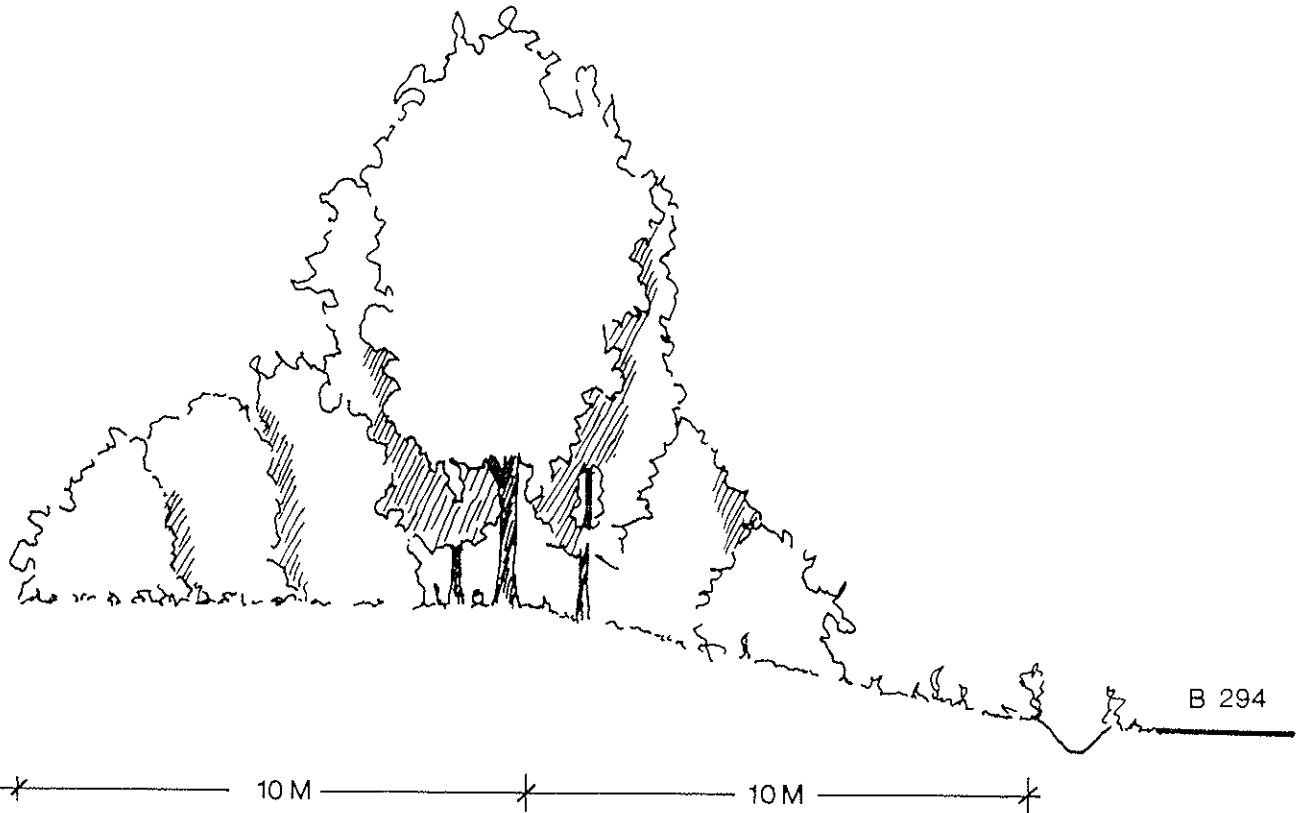
1M
 1M

	3	3	3	2		2	4	4	
	3	3	3		1		4	4	
	3	3	3	2		2	4	4	

PFLANZENLISTE		
PLAN-ZEICHEN	WISSENSCHAFTLICHER NAME	DEUTSCHER NAME
1	Quercus robur	Stieleiche
2	Carpinus betulus	Hainbuche
3	Cornus sanguinea	Hartriegel
4	Corylus avellana	Hasel
5	Fraxinus excelsior	Esche
6	Alnus glutinosa	Roterle
7	Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
8	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN zum Bebauungsplan der Gemeinde 79261 Gutach im Ortsteil Bleibach "Stollen"

SCHEMATISCHER QUERSCHNITT



PFLANZSCHEMA

3	3	3	4	4	4	5	5	2		2	6	6	6	7	7
3	3	3	4	4	5	5	5		1		6	6	6	7	7
3	3	4	4	4	5	5	5	2		2	6	6	7	7	7

1M
1M

PFLANZENLISTE		
PLAN-ZEICHEN	WISSENSCHAFTLICHER NAME	DEUTSCHER NAME
1	Quercus robur	Stieleiche
2	Carpinus betulus	Hainbuche
3	Ligustrum vulgare	Liguster
4	Cornus sanguinea	Hartriegel
5	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
6	Corylus avellana	Hasel
7	Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche

Abstandsliste 1982

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Betriebsart
I	1 500	1	Kokereien
		2	Betriebe zur elektrothermischen Herstellung von Chrom, Mangan, Karbiden, Ko- rund u. a. sowie von Ferrolegierungen
		3	Erdölraffinerien mit chemischer Weiterverarbeitung
		4	Fabriken der chemischen Industrie mit mehr als 10 Produktionsanlagen
		5	Anlagen zur Herstellung von Viskosekunstfasern
II	1 200	6	Hochofenwerke
		7	Stahlwerke (ausgenommen Stahlwerke mit Lichtbogenöfen unter 50 t Gesamt- abstichgewicht) (*)
		8	Erdölraffinerien ohne chemische Weiterverarbeitung
III	1 000	9	Erzsinteranlagen
		10	Fabriken zur Herstellung von Betonformsteinen und Betonfertigteilen im Freien (*)
		11	Anlagen zur Kohlevergasung
		12	Blei-, Zink- und Kupfererzhütten
		13	Aluminiumhütten
		14	Anlagen zur Herstellung von Eisen- und Stahlkonstruktionen im Freien (*)
		15	Anlagen zur Herstellung von Stahlbehältern im Freien (*)
		16	Anlagen zum Bau von Schiffskörpern aus Metall im Freien (*)
		17	Fabriken der chemischen Industrie mit höchstens 10 Produktionsanlagen
		18	Anlagen zur Herstellung von Schwefelkohlenstoff
		19	Tierkörperverwertungsanlagen, Anlagen zur Verarbeitung von tierischen Abfä- llen
IV	800	20	Massentierhaltung, soweit genehmigungspflichtig nach BImSchG, aber mehr als 100 000 Stück Mastgeflügel und/oder Legehennen oder 2 000 Schweine
		21	Zementfabriken
		22	Anlagen zur Aufbereitung und zum Brennen von Kalkstein
		23	Schlackenaufbereitungsanlagen
		24	Kraftwerke (Kohle, Öl, Gas) ab 2 TJ/h (ca. 210 MW) (*)
		25	Stahlwerke mit Lichtbogenöfen unter 50 t Gesamtabstichgewicht
		26	Stahlgießereien
		27	Metallumschmelzwerke (Altmetallaufbereitung)
		28	Automobil- und Motorradfabriken sowie Fabriken zur Herstellung von Verbren- nungsmotoren
		29	Anlagen zur Teerverwertung
		30	Rußfabriken
		31	Anlagen zur Herstellung von Mineraldünger
		32	Sperrholz- sowie Span- und Holzfaserplattenwerke
		33	Rübenzuckerfabriken
34	Müllverbrennungsanlagen für Hausmüll und hausmüllähnliche Abfälle über 6 t/h Durchsatz		
V	500	35	Massentierhaltung, soweit genehmigungspflichtig nach BImSchG, aber weniger als 100 000 Stück Mastgeflügel und/oder Legehennen oder 2 000 Schweine
		36	Erzaufbereitungsanlagen
		37	Schotterwerke
		38	Anlagen zur Herstellung von Fertigbeton und Mörtel
		39	Anlagen zum Kalzinieren, Rösten, Schmelzen oder Sintern mineralischer Stoffe einschließlich Mineral- und Glasfaserherstellung
		40	Kraftwerke (Kohle, Öl, Gas) unter 2 TJ/h (ca. 210 MW) (*)
		41	Umspannwerke als Freiluftanlagen über 110 kV Unterspannung (*)
		42	Warmwalzwerke und Rohrwerke einschließlich Rohrbogenherstellung (*)

*) s. Anmerkungen auf Seite 5

stands- sse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Betriebsart
		43	Schmiede- und Hammerwerke (*)
		44	Kaltwalzwerke (*)
		45	Eisen- und Tempergießereien über 8 t Schmelzleistung
		46	Walz- und Hammerwerke für Leichtmetalle (*)
		47	Anlagen zur Herstellung von Eisen- und Stahlkonstruktionen in geschlossenen Hallen (*)
		48	Anlagen zur Herstellung von Schienenfahrzeugen
		49	Anlagen zur Herstellung und Vorfertigung von Dampfkesseln und Rohrleitungen (*)
		50	Anlagen zur Herstellung von Stahlbehältern in geschlossenen Hallen (*)
		51	Anlagen zur Herstellung von Bremsbelägen
		52	Anlagen zur Herstellung von Kohleelektroden
		53	Drahtlackierfabriken
		54	Einzelbetriebe der chemischen Grundstoffindustrie
		55	Anlagen zur Herstellung von Farbstoffen (organische Farbmittel und Pigmente)
		56	Anlagen der pharmazeutischen Grundindustrie
		57	Anlagen zur Kunststoffherstellung
		58	Anlagen zur Herstellung von Kunststoffteilen aus Phenolharzen
		59	Anlagen zur Herstellung von Kunstleder und Kunststoffbelägen
		60	Anlagen zum Beschichten und Tränken mit Kunststoffen unter Verwendung von Phenolharzen
		61	Anlagen zur Herstellung von technischen Ölen und Fetten
		62	Glashütten mit maschineller Glasherstellung
		63	Holzimprägnieranlagen unter Verwendung von Teerölen
		64	Papierfabriken (ohne Zelluloseherstellung) mit Holzschliff
		65	Großschlachthäuser und Schlachthöfe
		66	Ölmühlen mit Raffination
		67	Aufbereitungsanlagen für bituminöse Straßenbaustoffe
		68	Schrotthandelsbetriebe mit Kabelabbrennöfen und Fallwerken sowie Autoverwertungsbetriebe mit Verschrottung und Shredderanlagen
		69	Autokinos (*)
		70	Betriebshöfe für Straßenbahnen (*)
		71	Deponien
300		72	Intensivtierhaltung, soweit nicht genehmigungspflichtig nach BImSchG, aber mehr als 5000 Stück Mastgeflügel und/oder Legehennen oder 300 Schweine
		73	Steinbrüche, Ton- und Lehmgruben
		74	Anlagen zum Mahlen oder Blähen von Ton, Schiefer und Perlit
		75	Steinmahlwerke, -sägereien, -schleifereien, -polierereien
		76	Gewinnung und Aufbereitung von Sand, Bims und Kies (ohne Flußkiesgewinnung)
		77	Anlagen zum Mahlen von Zement und zementähnlichen Bindemitteln sowie von Schlacken
		78	Anlagen zur Herstellung von Ziegelei- und anderen grobkeramischen Erzeugnissen, von Grobsteinzeug für Gewerbe und Landwirtschaft sowie von feuer- und säurefesten Keramikerzeugnissen
		79	Anlagen zur Herstellung von Betonformsteinen und Betonfertigteilen in geschlossenen Hallen (*)
		80	Anlagen zur Herstellung von Terrazzowaren (*)
		81	Anlagen zur Herstellung von Kalksand- und Gasbetonsteinen
		82	Anlagen zur Herstellung von Bimsbausteinen, -isolier- und -leichtbauplatten
		83	Anlagen zur Herstellung von Asbestzement und Asbestwaren
		84	Fernheizkraftwerke ab 800 GJ/h (*)
		85	Gaserzeugungsanlagen
		86	Gasverdichterstationen für Fernleitungen (*)
		87	Stranggüß- und Flämmanlagen
		88	Preßwerke (*)

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Betriebsart
		89	Stab- und Präzisionsrohrziehereien, Drahtziehereien (*)
		90	Anlagen zur Herstellung von Bolzen, Nägeln, Nieten, Schrauben, Kugeln oder ähnlichen metallischen Normteilen durch Druckumformen auf Automaten (*)
		91	Eisen- und Tempergießereien bis 6 t Schmelzleistung
		92	Metallhalbzeugwerke, Metalldrahtziehereien (ohne Leichtmetalle) (*)
		93	Metallgießereien
		94	Schwermaschinenbau
		95	Anlagen zur Herstellung von Akkumulatoren und Batterien
		96	Verzinkungsanlagen
		97	Emallieranlagen
		98	Anlagen zur Altölregenerierung
		99	Anlagen zur Herstellung von anorganischen Pigmenten
		100	Anlagen der pharmazeutischen Industrie auf rein pflanzlicher Basis
		101	Kunststoff-Schäumungsanlagen
		102	Anlagen zur Herstellung von Gelatine
		103	Lackfabriken
		104	Fabriken zur Herstellung von Seifen und Waschmitteln, Industrie- und sonstigen Reinigungsmitteln
		105	Anlagen zum Tränken und Beschichten mit Bitumen
		106	Anlagen zum Beschichten und Tränken mit Kunststoffen ohne Verwendung von Phenolharzen (keine Kunststoffbeläge)
		107	Anlagen zur Herstellung von Gummiwaren
		108	Fabriken zur Herstellung von Reifen (einschließlich Runderneuerung) und Gummiförderbändern
		109	Porzellan- und Feinkeramikwerke
		110	Säge-, Furnier- und Schälwerke
		111	Holzimprägnieranlagen unter Verwendung von Salzen
		112	Anlagen zur Herstellung von Bauelementen und in Serien gefertigten Holzbauten
		113	Fabriken zur Herstellung von Polstergestellen
		114	Holzmehlfabriken
		115	Fabriken zum Furnieren, Beschichten und Lackieren von Holz
		116	Papierfabriken (ohne Zelluloseherstellung) ohne Holzschliff
		117	Wellpappenfabriken (*)
		118	Rotationsdruckereien
		119	Lederfabriken
		120	Anlagen zur Textilveredelung (z. B. Bleichereien, Färbereien, Appreturanstalten), Anlagen zur Herstellung von Schicht- und Kaschierstoffen, Stoffdruckereien
		121	Stärkefabriken
		122	Fabriken zur Herstellung von Pommes frites und Kartoffelchips; Anlagen zum Rösten von Nüssen
		123	Schokoladenfabriken mit Kakaoröstereien
		124	Anlagen zur Trockenmilcherzeugung
		125	Kaffeeröstfabriken
		126	Hefefabriken
		127	Brauereien und Brennereien
		128	Getränkeabfüllanlagen (*)
		129	Zeitungsspeditionen (*)
		130	Betriebe zum Umschlag größerer Gütermengen und Schrottplätze
		131	Autobusunternehmen, Güterkraftwagenbetriebe, Autohöfe sowie Betriebshöfe der Müllabfuhr und der Autobusverkehrsbetriebe (*)
		132	Speditionsbetriebe mit Reinigung von Fahrzeugbehältern
		133	Speditionsbetriebe mit eigenem Lager, Möbelspeditionen und -transportbetriebe, Lagereien (*)
		134	Kläranlagen
		135	Müllumladestationen

tands- ise	Abstand in m	Lfd. Nr.	Betriebsart
	200	138	Anlagen zur Herstellung von Gipszeugnissen für Bauzwecke
		137	Maschinenfabriken und Härtereien
		138	Anlagen zum Bau von Kraftfahrzeugkarosserien und -anhängern
		139	Automatische Autowaschstraßen (*)
		140	Anlagen zur Herstellung von Kabeln unter Verwendung von Bitumen
		141	Anlagen zur Herstellung von Schlössern und Beschlägen (ohne Gießereien)
		142	Anlagen zur Herstellung von Schleifmitteln und -schelben
		143	Anlagen zur Herstellung von Möbeln, Kisten und Paletten aus Holz und sonstigen Holzwaren außer Polstergestellen und Polstermöbeln
		144	Mühlen
		145	Futtermittelfabriken
		146	Brotfabriken und Fabriken zur Herstellung von Dauerbackwaren
		147	Fleischwarenfabriken
		148	Räuchereien
		149	Geflügelschlachtereien
		150	Milchverwertungsanlagen ohne Trockenmilcherzeugung
		151	Margarine- und Kunstspeisefettfabriken
		152	Fabriken für Konserven und Gefrierkost
		153	Speisewürzefabriken
		154	Großkühlhäuser
		155	Mälzereien
		156	Zimmereien (*)
		157	Anlagen zur Kraftfahrzeugüberwachung (*)
II	100	138	Anlagen zum Bootsbau
		159	Kraftfahrzeug-Reparaturwerkstätten
		160	Betriebe des Fernseh-, Rundfunk-, Telefonie-, Telegraphie- und Elektrogerätea- baus sowie der sonstigen elektronischen und feinmechanischen Industrie
		161	Anlagen zur Herstellung von Kabeln unter Verwendung von Kunststoff
		162	Anlagen zur Herstellung von Schneidwaren und Bestecken sowie Werkzeugen (ohne Hammerwerke)
		163	Schlossereien, Drehereien, Schweißereien, Schleifereien in geschlossenen Hallen
		164	Anlagen zur Konfektionierung von pharmazeutischen Erzeugnissen
		165	Anlagen zum Mischen und Abfüllen von Seifen, Wasch- und Reinigungsmitteln
		166	Anlagen der Farbwarenindustrie
		167	Anlagen zur Herstellung von Kunststoffteilen ohne Verwendung von Phenolhar- zen
		168	Anlagen zur Runderneuerung von Reifen
		169	Tischlereien und Schreinereien
		170	Anlagen zur Herstellung von Bürstenwaren
		171	Tapetenfabriken
		172	Druckereien ohne Rotationsdruck
		173	Fabriken zur Herstellung von Lederwaren, Koffern und Taschen, Handschuhma- chereien und Schuhfabriken
		174	Anlagen zur Herstellung von Reißspinnstoffen, Industrierwatte und Putzwolle
		175	Spinnereien und Webereien
		176	Kleiderfabriken und Anlagen zur Herstellung von Textilien
		177	Betriebe zur Herstellung von Fertiggerichten
		178	Anlagen zur Herstellung von Essig und Senf
		179	Bauhöfe
		180	Autolackierereien
		181	Großwäschereien und große chemische Reinigungsanlagen
		182	Taxiunternehmen mit eigener Fahrzeugwartung

) Anmerkungen zur Anwendung der Abstandsliste:

1. Trotz aller dem Stand der Technik entsprechenden Maßnahmen zur Emissionsminderung kommt es beim Betrieb emittierender Anlagen in deren Umgebung häufig zu Gefahren, erheblichen Nachteilen oder erheblichen Belästigungen durch Stäube, Gase, Gerüche, Geräusche und andere Umwelteinwirkungen, weil der Abstand zwischen Emissionsquellen und Wohngebieten zur Herabsetzung der Immissionen auf ein zumutbares Maß in diesen Gebieten nicht ausreicht. Daher kommt einem ausreichenden Abstand zwischen Industrie- und Gewerbegebieten einerseits und Wohngebieten andererseits in der Bauleitplanung besondere Bedeutung zu.

Wenn die Anlagen dem Stand der Technik hinsichtlich des Immissionsschutzes entsprechen, kann nur bei Einhaltung oder Überschreitung der in dieser Abstandsliste angegebenen (Mindest-)Abstände in ebenem Gelände davon ausgegangen werden, daß bei einem bestimmungsgemäßen und funktionsgerechten Betrieb der entsprechenden Anlage in den korrespondierenden Wohngebieten Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen durch Immissionen nicht entstehen.

Falls bei der Ausweisung von Industrie- und Gewerbegebieten die erforderlichen Abstände zu vorhandenen oder geplanten Wohngebieten für eine uneingeschränkte Nutzung als Industrie- oder Gewerbegebiet nicht gegeben sind, ist gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO eine Gliederung (Nutzungsbeschränkung) derart erforderlich, daß im Bauleitplan die in Frage kommenden Anlagen (lfd. Nr. 1 bis lfd. Nr.... der Abstandsliste und ähnliche Anlagen) ausgeschlossen werden.

Bei der Ausweisung von Wohngebieten kann die Abstandsliste als Beurteilungshilfe bezüglich etwa zu erwartender Beeinträchtigungen herangezogen werden, wenn in der Umgebung Industrie- oder Gewerbegebiete (gegliedert oder ungegliedert) vorhanden oder geplant sind.

Die Abstandsliste ist ebenfalls zweckentsprechend als Beurteilungshilfe anwendbar für die Festsetzung von Abständen zwischen gewerblichen Bauflächen und Mischbauflächen sowie Kur- und Klinikgebieten. In Sonderfällen muß mit Hilfe von Einzelgutachten die Verträglichkeit bzw. Vereinbarkeit der geplanten Ausweisung geprüft werden.

2. Der in der Abstandsliste angegebene Abstand darf bei den mit (*) gekennzeichneten Anlagearten allgemein um ein Drittel ermäßigt werden, wenn es sich bei dem zu schützenden Gebiet um ein allgemeines oder um ein besonderes Wohngebiet (WA bzw. WB) handelt.

Allgemeine Festsetzung für die Berücksichtigung des
Immissionsschutzes bei der Aufstellung von Bauleitplänen

Nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz -BImSchG- vom 15.03.1974 (BGBl. I S. 721, berichtigt S. 1193) in der jeweils geltenden Fassung müssen für sämtliche Betrieb und Anlagen grundsätzlich alle dem Stande der Technik auf dem Gebiet des Immissionsschutzes (Luftreinhaltung, Lärmbekämpfung, Erschütterungsschutz usw.) entsprechenden Maßnahmen vorgesehen werden. Die im einzelnen an Betriebe und Anlagen gestellten Forderungen ergeben sich zur Zeit u.a. aus den Durchführungsverordnungen 1) zum BImSchG sowie aus den einschlägigen jeweils gültigen Technischen Anleitungen (z.B. Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft -TALuft- vom 27.02.1986 - GMBI S. 95 - und Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm -TALärm- vom 16.07.1968 - Beilage zum Bundesanzeiger Nr. 137 vom 26.07.1968 - und aus den einschlägigen VDI-Richtlinien (insbesondere aus dem "VDI-Handbuch Reinhaltung der Luft" und aus dem "VDI-Handbuch Lärminderung") sowie aus den im einzelnen anzuwendenden DIN-Normen.

Auf folgende Bestimmungen wird u.a. besonders hingewiesen:

1. Der Grauwert von Abgasfahnen muß - je nach Anlagenart - heller sein als der Wert der Nr. 1 bzw. der Nr. 2 der Ringelmann-Skala (vgl. z.B. 1. BImSchV und TALuft).
2. Die im Abgas, in der Abluft usw. enthaltenen staubförmigen und gas- oder dampfförmigen Emissionen dürfen je nach ihrer Art und Menge sowie je nach Anlagenart und -größe bestimmte maximale Werte nicht überschreiten (vgl. z.B. 1., 2., 7. und 13. BImSchV sowie TALuft).
3. Diese Emissionen müssen (z.B. über Schornsteine mit bestimmten Abmessungen) so abgeleitet werden, daß die Einhaltung der höchstzulässigen "Immissionswerte" jederzeit gewährleistet ist (vgl. z.B. 2. BImSchV und TALuft).
4. Die TALuft wird - sinngemäß - auch auf Anlagen angewendet, die der Genehmigungspflicht nach dem BImSchG nicht unterliegen, solange und soweit für diese Anlagen einschlägige Vorschriften nicht vorliegen.

1) Zur Zeit aus folgenden Durchführungsverordnung zum BImSchG:

- a) Verordnung über Feuerungsanlagen - 1. BImSchV - vom 05.02.1979 (BGBl. I S. 166)
- b) Verordnung zur Emissionsbegrenzung von leichtflüchtigen Halogenkohlenwasserstoffen - 2. BImSchV - vom 21.04.1986 (BGBl. I S. 571)
- c) Verordnung zur Auswurfbegrenzung von Holzstaub - 7. BImSchV - vom 18.12.1975 (BGBl. I S. 3133)
- d) Verordnung über Großfeuerungsanlagen - 13. BImSchV - vom 22.06.1983 (BGBl. I S. 719)

5. Der "Beurteilungspegel" der von den Betrieben und Anlagen ausgehenden Summe aller Geräusche darf im gesamten Einwirkungsbereich außerhalb der Werksgrundstücksgrenzen auf die jeweiligen Baugebiete höchstens bis zu folgenden "Immissions-Richtwerten" im Sinne der TALärm bzw. der Richtlinie VDI 2058 Bl. 1 (Ausgabe 9/85) einwirken.

a) auf Industriegebiete	(§ 9 BauNVO 2)	tags u. nachts	70 dB(A)
b) auf Gewerbegebiete	(§ 8 BauNVO)	tagsüber nachts	65 dB(A) 50 dB(A)
c) auf Kerngebiete, Mischgebiete, Dorfgebiete	(§ 7 BauNVO), (§ 6 BauNVO), (§ 5 BauNVO)) tagsüber) nachts	60 dB(A) 45 dB(A)
d) auf Allg. Wohngebiete, Kleinsiedlungsgebiete,	(§ 4 BauNVO), (§ 2 BauNVO),) tagsüber) nachts	55 dB(A) 40 dB(A)
e) auf Reine Wohngebiete	(§ 3 BauNVO)	tagsüber nachts	50 dB(A) 35 dB(A)
f) auf Kurgebiete, Klinikgebiete, Krankenhäuser, Pflegeanstalten	(§ 11 BauNVO))))	tagsüber nachts	45 dB(A) 35 dB(A)
g) auf Wohnungen, die mit der Anlage baulich ver- burden sind (in allen Baugebieten)		tagsüber nachts	35 dB(A) 25 dB(A)

Ist für den Einwirkungsbereich oder für Teile desselben ein Bebauungsplan nicht aufgestellt, so ist die tatsächliche bauliche Nutzung in sinngemäßer Anwendung der §§ 2 bis 11 BauNVO zugrunde zu legen. Voraussehbare Änderungen der baulichen Nutzung sind zu berücksichtigen. Über die Einstufung der Gebiete erteilt die Gemeinde oder die Baurechtsbehörde Auskunft.

Die Nachtzeit beträgt 8 Stunden und beginnt im allgemeinen um 22.00 Uhr und endet um 6.00 Uhr, sofern und soweit nicht durch örtliche Polizeiverordnungen abweichende Regelungen getroffen sind.

6. Die Errichtung von nach Spalte 1 des Anhangs der 4. BImSchV 3) in Verb. mit § 4 BImSchG genehmigungspflichtigen Anlagen kann grundsätzlich nur in Industriegebieten (GI) und nur soweit hier keine entgegenstehenden Gliederungen (§ 1 Abs. 4 BauNVO) vorgenommen sind, zugelassen werden. Genehmigungspflichtige Anlagen nach Spalte 2 des Anhangs der 4. BImSchV sind nur in Industriegebieten (GI) und bei Vorliegen günstiger Voraussetzungen auch in Gewerbegebieten (GE) zulässig, sofern nicht Gliederungen nach § 1 Abs. 4 BauNVO entgegenstehen.

In anderen als den genannten Baugebieten können die bezeichneten Anlagearten nicht genehmigt werden. Ausgenommen von diesen Beschränkungen sind unter bestimmten Voraussetzungen Feuerungsanlagen in besonders gelagerten Einzelfällen.

2) Baunutzungsverordnung - BauNVO - i.d.F. vom 15.09.1977
(BGBl. I S. 1763)

3) Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV -
vom 24.07.1985 (BGBl. I S. 1586)

Fests. - Bauleitplg.-ImSch 310/6.86 R

17.12.1993

BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan der Gemeinde 79261 Gutach
im Ortsteil Bleibach "STOLLEN"

1. ALLGEMEINES

1.1. Anlaß, Ziel und Zweck der Planung

1.1.1. Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplans "Stollen" ist die Absicht der Gemeinde Gutach, mit der Planung und Realisierung eines weiteren Mischgebiets/Gewerbegebiets dem dringenden Bedarf an Gewerbeflächen zu entsprechen, den vor allem ortsansässige Firmen zum Ausdruck gebracht haben.

1.1.2. Insbesondere ermöglicht die Ausweisung eines neuen Gewerbegebiets auch die Auslagerung von Gewerbebetrieben aus innerörtlichen Gemengelagen. Damit können die freigewordenen Flächen für den Wohnungsbau und/oder öffentliche Nutzungen gewonnen werden. Für störende Betriebe, die auf ein nicht eingeschränktes Gewerbegebiet angewiesen sind, ist eine Auslagerung erst mit der Verwirklichung des geplanten zweiten Bauabschnittes möglich. Der jetzt vorgesehene erste Bauabschnitt läßt nur die Verlegung nicht wesentlich störender Betriebe zu.

1.1.3. Die Aufstellung der Bebauungspläne für die Abschnitte I und II soll im Bereich "Stollen" die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, um die Ansiedlung von Gewerbebetrieben im Rahmen einer städtebaulich, erschließungstechnisch, ökologisch und gestalterisch abgestimmten Entwicklung des Planungsgebiets zu ermöglichen.

1.2. Lage des Planungsgebiets

1.2.1. Das für den 1. Abschnitt vorgesehene Gebiet liegt im Norden der Gemeinde und wird begrenzt im Südosten durch die neue B 294, im Südwesten durch die Simonswälder Straße, im Nordwesten durch die alte B 294 (Elzacher Straße) sowie ein Teil des Grundstücks Flst.-Nr. 209 und im Nordosten durch das Wegegrundstück westlich des Grundstücks Flst.-Nr. 144/2.

1.3. Verfahren

Gemeinderat: Aufstellungsbeschluß 16.10.1990

Informationsgespräche mit
Eigentümern: 13.01.1991/25.04.1991

Gemeinderat: Beratung 14.05.1991

Fertigstellung Grünordnungsplan
(Dr. Bruns) Mai 1991

BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan der Gemeinde 79261 Gutach
im Ortsteil Bleibach "STOLLEN"

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	03.06.1991
Behördengespräch	03.09.1991
Vorgezogene Bürgerbeteiligung	23.10.1991
Gemeinderat: Entscheidung über Anregungen Bedenken aus der Bürgerbeteiligung und über die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange	29.10.1991
Gemeinderat: Billigung Entwurfsplan (Planungskonzept für 1. und 2. Planungsabschnitt	18.11.1991
	26.11.1991
Gemeinderat: Billigung des Offenlageentwurfs (Geltungsbereich nur 1. Planabschnitt, Einarbeitung grünordnerischer Festsetzungen) und Offenlagebeschluß	26.06.1992
	18.08.1992
Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange	12.10.1992
1. Offenlage	22.10.1992-23.11.1992
Gemeinderat: Entscheidung über Anregungen und Bedenken aus der Offenlage, Beschluß erneute Offenlage	22.06.1993
2. Offenlage	15.07.1993-16.08.1993

Vor dem Hintergrund der neuen Gesetzgebung zur Abwägung landschaftsökologischer Aspekte im Bebauungsplan (§ 8a-c Naturschutzgesetz) mußten entsprechende Ausgleichsflächen und -maßnahmen in den Bebauungsplan einbezogen werden. Dies verlangte auch die Erweiterung des Geltungsbereichs. Verfahrenskonsequenz war eine erneute Anhörung nach § 13 (1) BauGB.

Gemeinderat: Entscheidung über Bedenken und Anregungen, Billigung der Planänderung und der Änderung des Geltungsbereichs, Beschluß der Anhörung nach § 13 (1) BauGB

BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan der Gemeinde 79261 Gutach
im Ortsteil Bleibach "STOLLEN"

Anhörung nach der Vereinfachten
Änderung des Bebauungsplans 21.12.1993-14.01.1994

Satzungsbeschluß 25.01.1994

1.4. Flächennutzungsplan, Standortalternativen, Erschließungsvarianten

- 1.4.1. Der Bebauungsplan für den 1. Abschnitt ist aus dem Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Waldkirch-Gutach-Simonswald 1984 entwickelt.
- 1.4.2. Eine Erweiterung des Gewerbegebietes ist in einem 2. Abschnitt vorgesehen. Im Rahmen einer Fortschreibung des Flächennutzungsplans soll ergänzend untersucht und geprüft werden, inwieweit denkbare Alternativstandorte zur Verfügung stehen und inwieweit diese Flächen unter ökologischen Gesichtspunkten geeignet erscheinen bzw. in welchem Umfang gegebenenfalls Ausgleichs- und/oder Ersatzmaßnahmen erforderlich werden.
- 1.4.3. Das im Flächennutzungsplan dargestellte Gewerbegebiet wurde im Zusammenhang mit der Planung für die neue Umgehungsstraße der B 294 und deren Kreuzungsbereich mit der Simonswälderstraße konzipiert. Standort und Umfang dieses Gewerbegebietes wurde im wesentlichen durch dessen Lage (und Begrenzung) durch die neue und alte Bundesstraße bestimmt. Gleichzeitig ist damit eine südwestliche Erschließung des Gewerbegebietes vorgegeben.
- 1.4.4. Seit Aufnahme dieser Konzeption im Flächennutzungsplan 1984 gibt es erhebliche Einwände der Anwohner des bestehenden Ortsteils "Stollen", die eine außerordentliche zusätzliche Belastung durch ein neues Gewerbegebiet in ihrer unmittelbaren Nachbarschaft befürchten, welche insbesondere durch die Haupteerschließung von Südwesten erwartet wird.
- 1.4.5. Die Gemeinde hat deshalb alternative Gewerbebestandorte und Erschließungsmöglichkeiten für das Gewerbegebiet im Bereich Stollen geprüft, um einerseits den dringenden Bedarf an Gewerbeflächen für Gutach zu decken und andererseits die berechtigten Anliegen der Bewohner im Stollen zu berücksichtigen.
- 1.4.6. Als realistisch erscheinender Alternativstandort für ein Gewerbegebiet wurde der Bereich bei der ehemaligen Schuhfabrik Haberstroh untersucht. Auf Grund eines eingeholten Gutachtens über die Grundwassersituation in diesem Bereich hat das Wasserwirtschaftsamt diesen Standort allerdings mit Nachdruck abgelehnt. Die entsprechenden Unterlagen werden den Bebauungsplanakten beigelegt.

BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan der Gemeinde 79261 Gutach
im Ortsteil Bleibach "STOLLEN"

- 1.4.7. Alternative Erschließungsmöglichkeiten für das Gebiet Stollen wurden geprüft, um die Haupterschließung von Südwesten her zu vermeiden. Als Variante wurde eine nordöstliche Haupterschließung des Gebiets untersucht, welche im Bereich des Schießbrückles (Kreuzung B 294/Straße nach Bleibach) an die B 294 anschließen soll. Durch das Straßenbauamt wurde diese Variante grundsätzlich für möglich erachtet - allerdings mit einem Anschlußversatz zur K 5107 um ca. 50 m. Diese Erschließungskonzeption würde gleichzeitig eine Erweiterung des Gewerbegebietes bis zum Bereich Schießbrückle ermöglichen. Nach der zwischenzeitlich festgestellten erhöhten Nachfrage nach Gewerbeflächen in Gutach bzw. im gesamten Verwaltungsverband Waldkirch-Gutach-Simonswald würde diese Lösung auch den Interessen der Gemeinde entgegenkommen, da der für den 1. Abschnitt geplante - und im Flächennutzungsplan dargestellte - Gebietsumfang nach der aktuellen Bedarfsermittlung der Gemeinde schon heute nicht mehr ausreicht.

Die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes sowie ein Gewerbe-Entwicklungskonzept für die Verwaltungsgemeinschaft in Verbindung mit einer landschaftsökologischen Standortuntersuchung, sollte daher möglichst rasch in die Wege geleitet werden.

- 1.4.8. Untersucht wurde insbesondere auch die Erschließung des gesamten Planungsgebiets - also auch den Planungsabschnitt 1 - von Nordosten her unter Verzicht auf eine Teilerschließung von der Simonswälderstraße her.

Diese Alternative wurde einerseits verworfen, weil sie prinzipiell den in Ziffer 1.4.3. dargelegten Planungsvorgaben aus Verkehr und Flächennutzungsplanung zuwiderläuft.

Vielmehr aber vor allem darum, weil anlässlich der Anhörung der Träger öffentlicher Belange erhebliche Bedenken geltend gemacht wurden gegen die Überplanung des zweiten Abschnitts, und zwar sowohl in städtebaulicher wie auch in landschaftsökologischer Hinsicht (Konsequenzen s.o.).

- 1.4.9. Nach der 2. Offenlage hat die Einwendergemeinschaft der Bewohner im "Stollen" eine weitere Erschließungsvariante zur Diskussion gebracht, nach der etwa im Bereich der Grundstücke Flst.-Nrn. 149/1 sowie 150/6 eine Stichstraße unmittelbar von der B 294 (neu) ins Gewerbegebiet führen - und damit den Anschluß an die Bleibacherstraße entlasten sollte. Dieser Vorschlag wurde durch ein Gutachten des Büros Verkehrsplanung Gehrman für möglich erachtet.

Dieser Erschließungsvorschlag, mit dem sich auch der Gemeinderat einverstanden erklären konnte, wurde allerdings vom Straßenbauamt Freiburg mit den Schreiben vom 16.11.1993 und 14.12.1993 entschieden abgelehnt, insbesondere mit der Begründung:

BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan der Gemeinde 79261 Gutach
im Ortsteil Bleibach "STOLLEN"

"Das Straßenbauamt hat zum Anschluß des Baugebietes "Stollen" Stellung genommen und hat der Erweiterung des vorhandenen Anschlusses "Schießbrückle" zugestimmt, obwohl eine verkehrstechnisch bessere Lösung die Anbindung an die L 173 über die bereits bestehende Straße der alten B 294 (Fahrbahnbreite 7,00 m) und einer Gemeindestraße wäre.

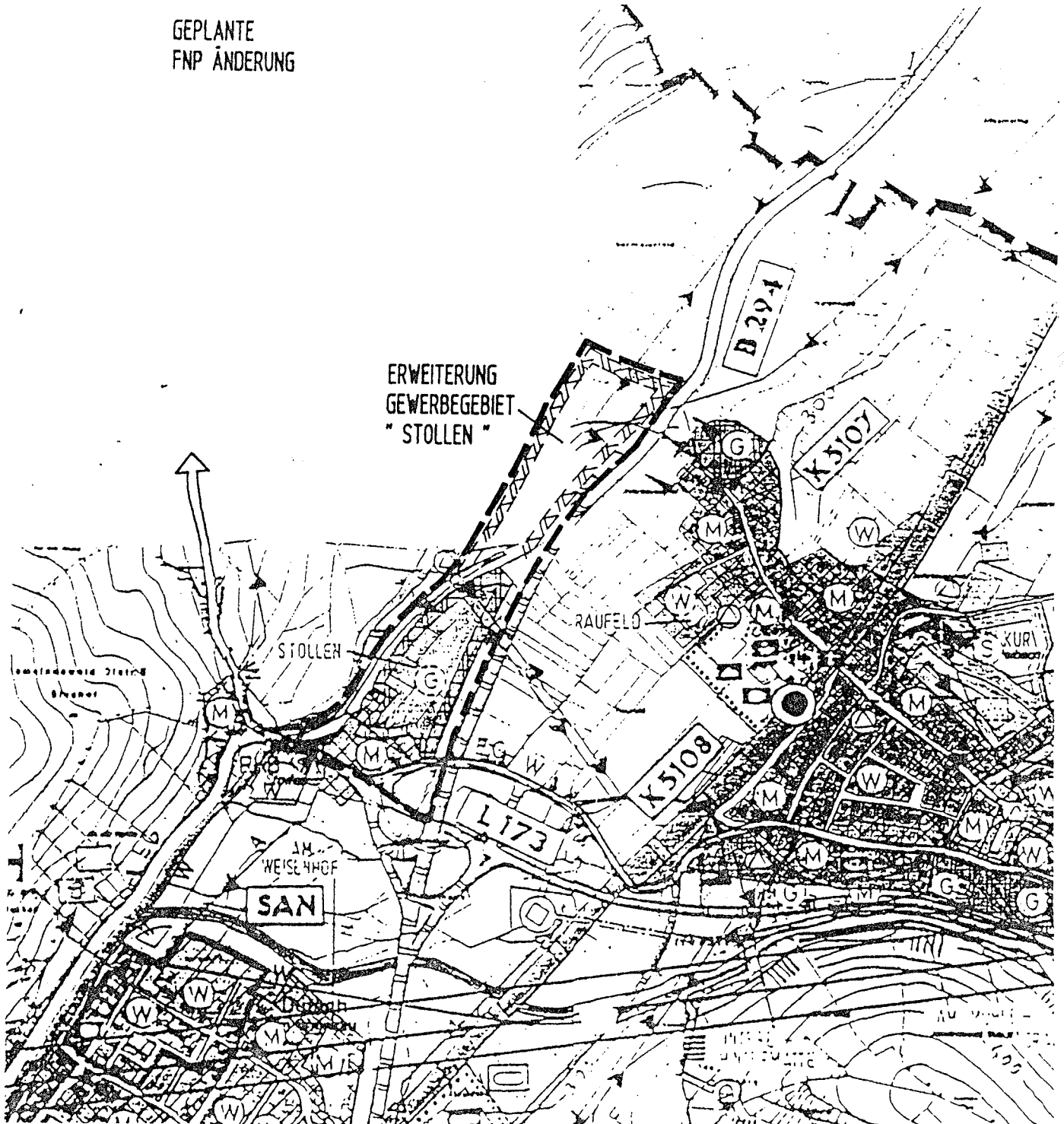
Einer neuen Anbindung auf freier Strecke zwischen Anschluß L 173 und Anschluß "Schießbrückle" wird aus Verkehrssicherheitsgründen nicht zugestimmt; die Unfallbilanz am Knoten B 294/L 173 weist in den Jahren 1987 bis 1992 24 Unfälle mit 4 Schwer- und 14 Leichtverletzten aus. Außerdem beeinflußt die größere Nähe des vorgeschlagenen höhengleichen Anschlusses zur Strecke kreuzungsfreier Anschlüsse (Abstand 480 m gegenüber 800 m beim bereits vorhandenen Anschluß) die Verkehrssicherheit zusätzlich negativ.

BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan der Gemeinde 79261 Gutach
im Ortsteil Bleibach "STOLLEN"

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

GEPLANTE
FNP ÄNDERUNG

ERWEITERUNG
GEWERBEGEBIET
"STOLLEN"



BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan der Gemeinde 79261 Gutach
im Ortsteil Bleibach "STOLLEN"

2. FESTSETZUNGEN ZUR BAULICHEN NUTZUNG

2.1. Art der baulichen Nutzung

- 2.1.1. Der südwestliche Teil des Planungsgebiets im 1. Planungsabschnitt ist als Mischgebiet, der nordöstliche Teil als (eingeschränktes) Gewerbegebiet festgesetzt. Mit diesen Festsetzungen werden die Belange der bereits bestehenden Wohnbebauung "Stollen" gewahrt.

Die Gemeinde hat - nicht zuletzt unter Berücksichtigung der anlässlich der ersten Offenlage eingegangenen Bedenken und Anregungen privater Grundstückseigentümer - vor allem auch die Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt. Im Hinblick auf die zum Teil bereits vorhandenen (Misch-)Nutzungen im südlichen Bebauungsplanbereich hat die Gemeinde etwa die Hälfte des Plangebiets als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt. Sie hat dabei auch berücksichtigt, daß dieser Bereich bereits jetzt durch die vorhandenen Verkehrsemissionen sowohl von der B 294 einerseits wie auch von der Simonswälder Straße (heute: Bleibacher Straße) L 173 andererseits in gewisser Hinsicht vorbelastet ist. Um diese bestehende Belastung bewerten zu können, hat die Gemeinde ein Gutachten eingeholt, auf dessen Grundlage für Teilbereiche des Mischgebiets bei Verwirklichung späterer Bauvorhaben sogenannte Lärmschutzklassen festgelegt wurden.

Der nördliche Teil des Planbereichs ist als (gegliedertes) Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgelegt mit der Maßgabe, daß solche Gewerbegebiete nicht zulässig sind, deren Schallemissionen oder Emissionen luftfremder Stoffe nicht zulässige Immissionen im südwestlich angrenzenden Mischgebiet verursachen. Als Richtlinie und Anhaltspunkt zulässiger Gewerbebetriebe im (gegliederten) Gewerbegebiet hat die Gemeinde in den Bauvorschriften auf die Abstandsliste 1982 verwiesen, die dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt ist. Die Gemeinde hat dabei berücksichtigt, daß gerade diese Gliederung nach der Rechtsprechung des VGH Baden-Württemberg grundsätzlich geeignet ist, dem Gebot der Konfliktbewältigung in angemessener Weise Rechnung zu tragen.

Die Gemeinde hat in dem in Auftrag gegebenen Gutachten auch Auskünfte erbeten über die mit dem Bau der geplanten Zufahrtsstraße ins Gewerbegebiet verbundenen zusätzlichen Verkehrsemissionen. Der Gutachter hat dabei den (voraussichtlichen) Verkehr in die lärmschutztechnische Beurteilung eingestellt, der voraussichtlich durch diejenigen Gewerbebetriebe erzeugt wird, die sich nach den gegenwärtigen Verhältnissen im Gewerbegebiet ansiedeln wollen. Die Gemeinde ist sich im klaren darüber, daß diese Methode

BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan der Gemeinde 79261 Gutach
im Ortsteil Bleibach "STOLLEN"

nur ein sehr grober Anhaltspunkt für die Ermittlung zusätzlicher und damit zumutbarer Immissionsbelastungen im Mischgebiet sein kann. Dies schon darum, weil die Festsetzungen des Bebauungsplans mehr oder minder abstrakter Natur sind und nicht vorausgesagt werden kann, welche Betriebe sich später tatsächlich im Gewerbegebiet ansiedeln. Auf der anderen Seite lassen die dem Gutachten zugrunde liegenden Beurteilungskriterien durchaus die Schlußfolgerung zu, daß der zu erwartende zusätzliche Verkehr nicht von vorneherein mit einer unzumutbaren Mehrbelastung des Mischgebietsbereichs und der dort vorhandenen (Wohn-)Gebäude verbunden ist. Dabei ist zu berücksichtigen, daß der Gutachter als "Muster" solche Betriebe gewählt hat, die jedenfalls weit überwiegend durch einen relativ hohen Fahrzeugverkehr gekennzeichnet sind. Die Gebietsverträglichkeit des einzelnen Gewerbebetriebes - gerade auch mit Rücksicht auf das angrenzende Mischgebiet - ist unter Berücksichtigung des § 15 BauNVO im späteren konkreten Bauvoranfrage- und Baugenehmigungsverfahren zu prüfen. Diese Verfahrensweise steht im Einklang mit der Rechtssprechung des BVerwG und des VGH zur zureichenden Berücksichtigung des Grundsatzes der Problem- und Konfliktbewältigung im Bauleitverfahren.

Im übrigen hat die Gemeinde auch diesen zusätzlichen Verkehr im Rahmen der festgesetzten Lärmschutzklassen für die Errichtung späterer baulicher Anlagen im Mischgebietsbereich berücksichtigt.

- 2.1.2. Vergnügungsstätten sind als störende Nutzungen sowohl im Gewerbegebiet als auch im Mischgebiet ausgeschlossen. Tankstellen sind als verkehrsintensive Nutzung auf den Bereich entlang der Simonswälder Straße beschränkt, um eine Durchfahrt durch das Mischgebiet zu vermeiden.
- 2.1.3. Ein "normales" Gewerbegebiet ohne diese im Interesse der angrenzenden Wohnbebauung weitgehenden Einschränkungen ist erst im zweiten Abschnitt geplant, der nicht Gegenstand des jetzigen Verfahrens ist.

2.2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.2.1. Das Maß der baulichen Nutzung mit einer Geschoßflächenzahl von 1,2 und einer Grundflächenzahl von 0,6 im Gewerbegebiet und 1,0 bzw. 0,4 im Mischgebiet gewährleistet unter dem Gesichtspunkt des sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Grund und Boden angemessene Nutzungsmöglichkeiten. Die Durchgrünung und Durchlüftung des Gebiets bleibt durch großzügige öffentliche und private Grünbereiche, durch Pflanzgebote sowie durch die vorgesehenen besonderen Bauweisen gesichert.

BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan der Gemeinde 79261 Gutach
im Ortsteil Bleibach "STOLLEN"

2.2.2. Mit den festgesetzten Höhenbeschränkungen soll neben der Einbindung in die ländliche Umgebung auch die Durchlüftung durch den Elztäler Fallwind nicht eingeschränkt werden.

3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, BAUWEISE, FIRSTRICHTUNG

3.1. Überbaubare Grundstücksflächen

3.1.1. Um den unterschiedlichen Nutzungsbedürfnissen in den beiden Gebieten (MI und GEE) gerecht zu werden, sind großzügige Baugrenzen festgesetzt.

3.1.2. Andererseits wird durch die Bauweise, durch Pflanz- und Begrünungsgebote und durch Grünzäsuren die Durchlüftung und Durchgrünung der Gebiete gesichert.

3.2. Bauweise

3.2.1. Im Mischgebiet ist eine besondere Bauweise (b1), in der Art der offenen Bauweise, mit einer Beschränkung der Gebäudelängen auf maximal 30 m tallängsseitig und maximal 20 m talquerseitig festgesetzt, um die Durchlüftung des Gebiets zu garantieren.

3.2.2. Für das Gewerbegebiet gilt allgemein dieselbe Bauweise, jedoch tallängsseitig mit maximal 50 m und talquerseitig mit maximal 30 m (b2). Dabei sind tallängsseitig als Ausnahmen auch Gebäudelängen über 50 m erlaubt, während quer zum Tal keine Ausnahmen zugelassen sind, um Hindernisse für den Elztäler Fallwind zu vermeiden.

4. SCHALLSCHUTZ UND GRUNDWASSERSCHUTZ

4.1. Die lärmtechnische Untersuchung des Büros Beller Consult vom Juni 1993 hat für einzelne bestehende Gebäude wie auch für die Baugrenzen im Mischgebiet die aus dem Verkehr resultierende Lärmbelastung ermittelt.

Daraus ergibt sich die Notwendigkeit von passiven Lärmschutzmaßnahmen entlang der B 294, der Bleibacherstraße (L 173) sowie der neuen Erschließungsstraße, welche im Rechtsplan durch Lärmschutzklassen (Lärmpegelbereiche) festgesetzt sind.

4.2. Im nordöstlichen Bereich des GEE liegen die Grundwasserspiegel nach dem Gutachten des Ingenieurbüros Wibel und Leinenkugel zwischen 2,00 m und 2,70 m unter natürlichem Gelände. Da die Straße auch aus Gründen des Erdaushub-

BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan der Gemeinde 79261 Gutach
im Ortsteil Bleibach "STOLLEN"

Verbleibs in diesem Bereich mindestens 50 cm über natürlichem Gelände gebaut wird, bleibt mit der getroffenen Festsetzung zur Gründungstiefe (220 über OK Straße) ein zusätzlicher Abstandsspielraum für Hochwassersituationen.

Eine entsprechende Festsetzung im MI ist nicht notwendig, da hier die Grundwasserspiegel deutlich tiefer liegen.

5. GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

- 5.1. Die Gestaltungsvorschriften berücksichtigen die attraktive landschaftliche Situation des Standortes, der vor allem durch die frei einsehbare Tallage sowie die Nähe zum Grünraum der Elz geprägt ist.
- 5.2. Der baulichen Einbindung in diesen sensiblen Raum dienen die Festsetzungen zur Gestaltung und die besonderen Anforderungen an bauliche Anlagen entsprechend Nr. 2.1. bis Nr. 2.4. der Bebauungsvorschriften.

6. GRÜNORDNUNG, PFLANZGEBOTE

- 6.1. Aufgrund der Aussagen der Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hat die Gemeinde über die Bürogemeinschaft "Landschaftsökologie + Planung" (Dr. Bruns) einen Grünordnungsplan in Auftrag gegeben, der zwischenzeitlich vorliegt. Die Aussagen des Planes und die Einwendungen der Träger öffentlicher Belange sind Anlaß, zunächst nur den 1. Abschnitt in einen Bebauungsplan zu übernehmen, während der 2. Abschnitt erst nach Fortschreibung des Flächennutzungsplanes und der im Landschaftsplan geforderten weiteren Untersuchungen rechtlich gesichert werden kann.
- 6.2. Im Grünordnungsplan wird u.a. ausgeführt, daß die Flächen südöstlich der alten B 294 sowohl planungsrechtlich als auch aus ökologischer Sicht grundsätzlich zur Weiterplanung geeignet erscheinen und im Vergleich zu den nordwestlich angrenzenden Flächen die geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch Entwicklung eines Gewerbegebiets erwarten lassen.
- 6.3. Die für den Bebauungsplan wesentlichen Aussagen des Grünordnungsplans wurden in die Planzeichnung und die Bebauungsvorschriften übernommen.
- 6.4. Die Abstandsflächen zur B 294 sowie großzügige Grünstreifen einmal in Längsrichtung zwischen Elz und B 294 und zum anderen in Querrichtung zwischen dem Misch- und dem Gewerbegebiet sichern in Verbindung mit den festgesetzten Pflanzgeboten und den Begrünungsgeboten eine attraktive Begrünung und Gestaltung im Planungsgebiet.

BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan der Gemeinde 79261 Gutach
im Ortsteil Bleibach "STOLLEN"

- 6.5. Eine Bereitstellung von Flächen für den Ausgleich der mit dem 1. Bauabschnitt verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft führte zu einer nachträglichen Einbeziehung von Teilen des städtischen Grundstücks Flst.-Nr. 209.

Auf diesem Grundstück an der Elz, in Verbindung mit weiteren Randflächen des Gewässers sowie Teilen des Grünzugs zwischen beiden Planungsabschnitten, wurden besondere landschaftsökologische Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

7. ERSCHLIESSUNG

- 7.1. Der Erschließung dienen zwei von Südwesten in das Gebiet führende Stichstraßen. Die eine auf der Trasse der alten B 294 (Elzacher Straße) endet noch vor dem Gewerbegebiet in einer Wendefläche und führt nur als Landwirtschaftsweg bzw. Fuß- und Radweg weiter. Die andere Stichstraße beginnt im Anschlußbereich der Simonswälderstraße an die B 294 und erschließt das restliche Mischgebiet und das eingeschränkte Gewerbegebiet.
- 7.2. Die Erschließung des weiteren Gewerbegebietes, das erst nach Fortschreibung des Flächennutzungsplanes rechtlich gesichert werden kann, soll über eine Stichstraße erfolgen, die unmittelbar an die neue B 294 angeschlossen wird. Dieses Erschließungskonzept ist - planungsrechtlich unverbindlich - aus der Planzeichnung ersichtlich.
- 7.3. Bis zur Verwirklichung dieser Planung soll für landwirtschaftliche Fahrzeuge eine Verbindung über die alte B 294 hergestellt werden, die im Plan durch ein Fahrrecht gesichert wird. Der in den Plänen vorgesehene neue Verbindungsweg für landwirtschaftliche Fahrzeuge sowie der Fußweg zwischen den Gewerbegebieten kann erst auf der Grundlage des neuen Planes hergestellt werden.

8. VERWENDUNGSVERBOT

- 8.1. Zum vorbeugenden globalen und lokalen Schutz vor Umweltgefahren durch Luftverunreinigungen werden feste Brennstoffe, brennbare Abfälle sowie technisch unzeitgemäße Heizölverbrennung für die Verbrennung ausgeschlossen. Zugelassen wird die Verwendung von trockenem Holz.

9. VER- UND ENTSORGUNG

- 9.1. Der Anschluß des Planungsgebiets an die Ver- und Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde ist gesichert. Die Abwasser-Kanalisation erfolgt im Trennsystem und wird an die vorhandene Ortskanalisation Gutach mit nachgeschalteter Kläranlage des Abwasserzweckverbandes angeschlossen.

BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan der Gemeinde 79261 Gutach
im Ortsteil Bleibach "STOLLEN"

10. BODENORDNUNG

10.1. Die Verwirklichung der Planung erfordert eine Neuordnung der Grundstücke.

11. HINWEISE

11.1. In die Bebauungsvorschriften wurden ferner Hinweise übernommen, die insbesondere bei der Verwirklichung der einzelnen Bauvorhaben im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren zu beachten sind. Ferner wird auf die Aussagen im Grünordnungsplan vom Mai 1991 und in der Baugrunduntersuchung vom 15.06.1992 hingewiesen.

11.2. Das Grundstück Flst.-Nr.144 wurde in vollem Umfang in das Planungsgebiet einbezogen, wobei der östliche Teil des Grundstücks zunächst als Grünfläche ausgewiesen wird. Der Teil des Grundstücks der in das künftige Gewerbegebiet einbezogen werden soll, das erst in einem 2. Abschnitt verwirklicht werden soll, wird zur rechtlichen Sicherung in den neuen Bebauungsplan zu übernehmen sein.

12. ÜBERSCHLÄGIGE FLÄCHENBERECHNUNG

12.1.	<u>Bauflächen</u>	5,90 ha
	- davon Mischgebiet (MI)	3,30 ha
	Gewerbegebiet (GE)	2,60 ha
12.2.	<u>Erschließungsflächen</u> (Straßen incl. Parkierung, Landwirtschaftswege, Fuß- und Radwege)	1,30 ha
12.3.	<u>Grünflächen (öffentlich)</u> entlang der B 294	0,36 ha
12.4.	<u>Öffentliche Grünfläche nach § 8a BNSchG</u>	0,90 ha
12.5.	<u>Gesamtfläche Geltungsbereich</u>	8,46 ha

13. KOSTEN

Die überschlägigen Kosten betragen:

13.1.	<u>Straßenbau</u>	ca. DM 428.000,00
13.2.	<u>Kanalisation/Abwasser</u>	ca. DM 705.000,00

17.12.1993

- 13 -

BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan der Gemeinde 79261 Gutach
im Ortsteil Bleibach "STOLLEN"

13.3. Frischwasser

ca. DM 197.000,00

Gutach, den 25. Jan. 1994

Der Bürgermeister



Der Planverfasser

BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STADTEBAU
KÖRBER, BADTON, FAHLE
DIPL.-INGENIEURE • FREIE ARCHITECTEN
79098 FREIBURG - SCHWABENTORRING 12
TELEFON 0761 / 36875-0
TELEFAX 0761 / 36875-17