

Die folgenden Änderungen und Ergänzungen der planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften beziehen sich auf den Änderungsbereich des Bebauungsplans. Die bestehenden, nicht von den Änderungen und Ergänzungen betroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften werden unverändert übernommen und behalten ihre Gültigkeit.

## **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **Rechtsgrundlagen:**

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

### **2.2.2. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)**

*Ziffer 2.2.2. wird wie folgt ergänzt:*

Von der in der Planzeichnung festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) kann nach oben und unten –vertikal gemessen- bis zu 0,20 m abgewichen werden. Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird gemessen an der Oberkante Rohfußboden.

### **2.3.1. Offene Bauweise**

*Ziffer 2.3.1 1. Satz wird ersatzlos gestrichen und wie folgt geändert:*

Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind bei der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO nur Einzel- und Doppelhäuser mit dem nach LBO erforderlichen, seitlichen Grenzabstand zulässig.

### **2.3.2. Abweichende Bauweise**

*Ziffer 2.3.2 wird ersatzlos gestrichen.*

**2.4. Kfz-Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 BauNVO)**

*Ziffer 2.4 1. Satz wird ersatzlos gestrichen und wie folgt geändert:*

Garagen und Carports und nicht überdachte KFZ-Stellplätze sind jeweils nur bis zur rückwärtigen Baufensterflucht zulässig. Maßgebend ist von wo die Erschließung erfolgt.

Ausgenommen von diesen Festsetzungen sind die mit Nrn. 1 bis 9 gekennzeichneten Baufenster (Grundstücke). Bei diesen Grundstücken sind Garagen, Carports und offene, nicht überdachte Stellplätze nur in den speziell festgesetzten Zonen (ST, GA, CP) zulässig (siehe Planzeichnung).

Garagen müssen einen Abstand von mindestens 3,0 m und Carports einen Abstand von mindestens 1,0 m zur jeweiligen, öffentlichen Erschließungsstraße bzw. Gehweg –gemessen ab Hinterkante Bordstein– einhalten.

Carports werden definiert als mindestens an drei Seiten offene, überdachte Stellplätze.

Hinweis: Bei Grundstücken, welche an zwei Seiten an Erschließungsstraßen angrenzen, ist der Abstand von Garagen und Carports an beiden Seiten (sowohl seitlich als auch vorne) einzuhalten.

**2.9 Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

*Ziffer 2.9.1 (Gewässerrandstreifen des Aulebachs) wird ersatzlos gestrichen.*

**2.14. Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 BauNVO)**

*Ziffer 2.14 wird neu eingefügt:*

Abgrabungen dürfen nur insoweit vorgenommen werden, dass die Wandhöhe bergseits und talseits maximal 6,50 m in Erscheinung treten darf. Ausgenommen von dieser Regelung sind die mit Nrn. 1 bis 9 gekennzeichneten Baufenster (Gebäude) im Allgemeinen Wohngebiet WA (A). Hier sind Abgrabungen talseits bis zu 9,0 m zulässig.

Aufschüttungen sind so vorzunehmen, dass die Wandhöhe bergseits und talseits maximal 6,50 m in Erscheinung tritt. Ausgenommen von dieser Regelung sind die mit Nrn. 1 bis 9 gekennzeichneten Baufenster (Gebäude) im Allgemeinen Wohngebiet WA (A). Hier sind Abgrabungen talseits bis zu 9,0 m zulässig.

Auf Ziffer 4.1.4 (Wandhöhen) der örtlichen Bauvorschriften wird verwiesen.

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### Rechtsgrundlagen:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

### 4.1.1. Baukörper

*Ziffer 4.1.1. wird ersatzlos gestrichen und wie folgt geändert:*

Hausgruppen und Doppelhäuser müssen die gleiche Firstrichtung, Dachneigung und -form aufweisen. Eine Abweichung der Dachneigung ist bis zu 3° zulässig. Wenn die Angleichung nicht sichergestellt ist, gilt für das jeweilige Doppelhaus bzw. Hausgruppe als Festsetzung Satteldach mit einer Dachneigung von 45°.

### 4.1.2.1. Dachform

*Ziffer 4.1.2.1. wird ersatzlos gestrichen und wie folgt geändert.*

Hauptdächer sind nur als Zeldächer, Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer und Pultdächer zulässig. Hiervon ausgenommen sind untergeordnete Dächer wie Eingangs- und Terrassenüberdachungen.

Die Dächer von Nebengebäuden, Carports und Garagen sind mit einer Dachneigung von 0° bis 45° zulässig. Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer unter 5° sind nur mit einer extensiven Begrünung zulässig. Die Substrathöhe muss mindestens 8 cm betragen.

### 4.1.4. Wandhöhen

*Ziffer 4.1.4. wird neu eingefügt:*

Die Wandhöhe darf bergseits und talseits maximal 6,50 m in Erscheinung treten. Ausgenommen von dieser Regelung sind die mit Nrn. 1 bis 9 gekennzeichneten Baufenster (Gebäude) im Allgemeinen Wohngebiet WA (A). Hier darf die Wandhöhe talseits bis zu 9,0 m in Erscheinung treten.

Die Wandhöhe wird gemessen zwischen Unterkante Sparren und der Geländeoberkante (nach Herstellung der Baumaßnahme).

## **HINWEISE/NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

### **5.18 Abfallwirtschaft**

Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.

Bei der Entsorgung mineralischer Abfälle ist das einschlägige Verwertungsgebot zu beachten. Die Verwertung hat ordnungsgemäß und schadlos zu erfolgen. Dabei sind die Technischen Regeln „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) in ihrer jeweils aktuellen Fassung zu beachten.

Grundwasserabstände sind immer vom Grundwasserhöchststand (HHW) anzunehmen. Beim Einbau von mineralischen Abfällen in der Zuordnungseinbauklasse (Z) 1.2 soll der Abstand zwischen der Schüttkörperbasis und dem höchsten zu erwartenden Grundwasserstand in der Regel mindestens 2 m betragen (bei Z 1.1 min. 1 m).

Der Einbau von Z 2-Material ist zu dokumentieren.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen (Vermischungsverbot) mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist der weitere Handlungsbedarf mit dem Landratsamt Emmendingen abzustimmen. Es sind Einrichtungen bis zur Klärung der Laborbefunde zur Sammlung des Aushubes zu schaffen, z.B. einzelne Mulden mit Abdeckplanen aufzustellen. Aushub- und Erdarbeiten sind gutachterlich zu begleiten.

Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und vorrangig (eventuell zuvor aufbereitet) der Verwertung oder einer zulässigen Deponierung zuzuführen. Das Herstellen von Gemischen aus belasteten Böden ist unzulässig.

Falls unbelastetes Aushubmaterial nicht auf dem Anfallflurstück verbleiben darf/kann, so ist die Verwendung mit dem Landratsamt Emmendingen zu klären.

Es darf kein teerhaltiges Material zur Aufbereitung gelangen.

#### Erdaushub

Nach den Regelungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) gelten der Grundsatz der Abfallvermeidung sowie die Rangfolge der Verwertung von Abfällen vor deren Beseitigung. Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Aufstellung eines Bebauungsplans im Rahmen der Bauleitplanung Maßnahmen zur Vermeidung von Erdaushubabfällen zu berücksichtigen sind. So soll z.B. durch die Festlegung von geringeren Aushubtiefen bei gleichzeitig höher festgelegtem Geländeniveau ein Erdmassenausgleich vor Ort umgesetzt werden.

Fällt darüber hinaus Bodenaushub zur Entsorgung an, hat zuvor die Prüfung zu erfolgen, ob das Bodenmaterial verwertet werden kann. Verwertungsmöglichkeiten bestehen im Landschaftsbau, in Auffüllmaßnahmen oder beim Einbau in technische Bauwerke.

Belastete bzw. unbrauchbare Böden sind von verwertbarem Boden zu trennen. Das Herstellen von Gemischen aus belastetem Erdaushub ist unzulässig.

Zu prüfen ist auch, ob die Baufläche in den Bereichen von Böden liegt, die durch den historischen mittelalterlichen Bergbau vorbelastet sind. Sollte dies der Fall sein, so ist der anfallende Bodenaushub vor Ort zu verwerten.

Der Landkreis Emmendingen verfügt derzeit über keine geeigneten Deponiekapazitäten, auf denen derartiger Erdaushub eingelagert werden kann.

#### **5.19 Geotechnik**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich des kristallinen Grundgebirges. Dieses wird von feinkörnigen quartären Lockergesteinen (Lössführende Fließerde, Lösslehm, Auensand) unbekannter Mächtigkeit überlagert.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen.

Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop- Kataster) abgerufen werden kann.

#### **5.20 Kulturdenkmal**

Im Planungsgebiet liegt folgendes Kulturdenkmal (Bau- und Kulturdenkmale) gem. § 2 DSchG:

• Dorfstraße 40, bei (Flstnr. 0-52), Wegkreuz, 1910. Kreuz mit Korpus auf Unterbau mit Mariennische. Gestiftet von Joseph Fackler und dessen Ehefrau Berta geb. Schill.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei baulichen Maßnahmen am Kulturdenkmal eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich ist.

#### **5.21 Gewässerrandstreifen (Aulebach)**

Innerhalb des Gewässerrandstreifens entlang des Gewässers dürfen keine nachteiligen Veränderungen vorgenommen werden. Insbesondere sind unzulässig:

- das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, soweit die Entfernung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung des Gewässers, zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist,
- das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern,
- die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind,
- der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen die ordnungsgemäße Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln,
- Ablagerung von Gegenständen und Abfällen, Errichten von Einzäunungen und Aufschütten von Gelände.

Insbesondere wird auf § 29 Wassergesetz für Baden-Württemberg i.V.m. § 38 Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz) hingewiesen.

Gemeinde Gutach im Breisgau, den 29.10.2018

  
Der Bürgermeister  
Urban Singler



**fsp.stadtplanung**  
Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)  
Der Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Gutach im Breisgau übereinstimmen.

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der 30.10.2018.

Gemeinde Gutach i. Br., den 29.10.2018

  
Urban Singler  
Bürgermeister



Gemeinde Gutach i. Br., den 30.10.2018

  
Urban Singler  
Bürgermeister

