

1 PLANUNGSANLASS UND -ZIEL

Der Bebauungsplan „Gutshof“ wurde am 02.03.2004 als Satzung beschlossen. Ziel dieses Bebauungsplanes war insbesondere, neue Wohnbauflächen im Innerortsbereich von Gutach i. Br. zu schaffen, um der steigenden Nachfrage nach Wohnraum gerecht zu werden.

Hinzu kommt, dass mit der Realisierung der Breisgau S- Bahn das Elztal mit den Haltepunkten Gutach i.Br. und Bleibach eine besondere Siedlungsbedeutung in der Region Freiburg erhalten hat, was diese Nachfrage noch verstärkt.

Im Plangebiet selber war vor allem die Schaffung von qualitativem, gehobenem Geschosswohnungsbau in Form von freistehenden Punkthäusern vorgesehen.

Es hat sich jedoch herausgestellt, dass im Laufe der letzten Jahre die Nachfrage nach Wohnraum im Geschosswohnungsbau gerade hier in Gutach i.Br. stark zurückgegangen ist und daher die Grundstücke nicht vermarktet werden konnten. Demgegenüber besteht jedoch eine sehr große Nachfrage nach Eigenheimformen.

Um dieser Nachfrage gerecht zu werden und die damit verbundenen aktuellen Entwicklungsinteressen sowohl der Gemeinde als auch des Grundstückseigentümers zu berücksichtigen, soll nun der Bebauungsplan „Gutshof“ im östlichen Wohngebietsbereich entsprechend geändert werden.

Mit der Bebauungsplanänderung werden insgesamt folgende wesentliche Einzelziele verfolgt:

- Städtebauliche Neuordnung unter Berücksichtigung der bereits erstellten Erschließungsstraße
- Schaffung von Wohnraum in Form von freistehenden Einzel- und Doppelhäusern, sowie Hausgruppen
- individueller, gestalterischer Spielraum unter Berücksichtigung der baulichen Umgebung
- Beachtung grünordnerischer, ökologischer und klimatischer Belange

Durch den Bebauungsplan „Gutshof II“ wird der bestehende Bebauungsplan „Gutshof“ vom 02.03.2004 (Satzung) teilweise überlagert und für den Überlagerungsbereich auf neue Rechtsgrundlagen gestellt.

2 LAGE DES PLANGEBIETS

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bebauungsplangebietes „Gutshof“ im Ortskernbereich von Gutach i.Br. und wird begrenzt:

Im Osten durch das Kirchengrundstück Flst. Nr. 166; Im Süden durch die Grundstücke Flst. Nrn. 27/1 und 27/2; Im Westen durch die Grundstücke Flst. Nr. 454, 463 und 459 bzw. die geplante Wohnbebauung und im Norden durch die Kirchstraße.

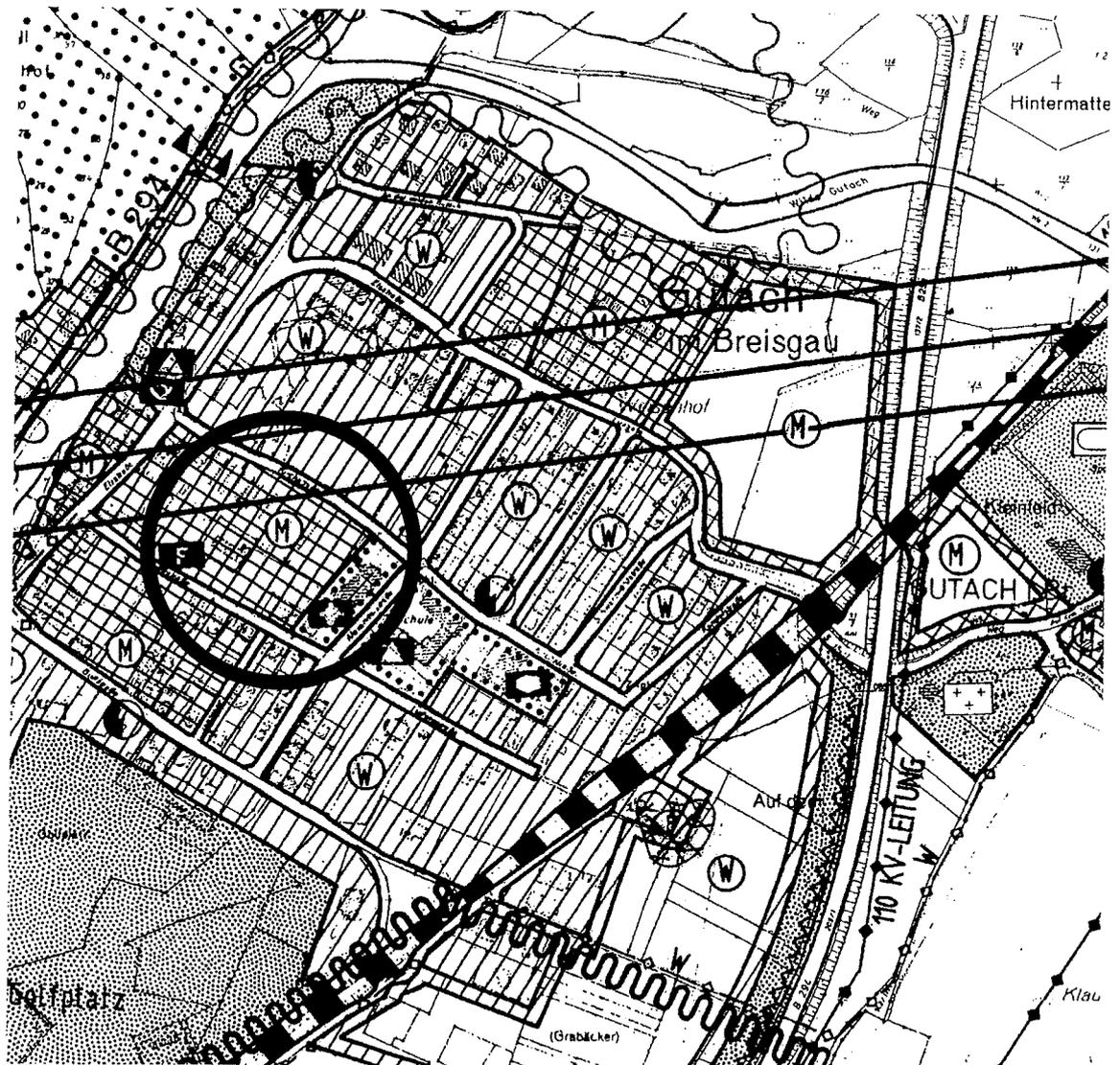
3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft ist das Gebiet als Mischfläche (M) dargestellt. Damit entspricht die Flächennutzungsplandarstellung nicht unmittelbar den Festsetzungen des Bebauungsplanes der für dieses Gebiet ein Allgemeines Wohngebiet vorsieht. Da der

bestehende Bebauungsplan „Gutshof“ bereits im Rahmen des Entwicklungsspielraums i.S.d. § 8 (2) S.1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan als entwickelt betrachtet wurde, gilt dies auch für den vorliegenden Bebauungsplan „Gutshof II“.

Flächennutzungsplanausschnitt

Maßstab 1:5000



4 VERFAHREN

- 15.05.2007 Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans „Gutshof II“, billigt den vorgelegten Planentwurf und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB
- 31.05.2007 Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB
bis
- 01.07.2007
- 31.07.2007 Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Anregungen
- 09.10.2007 Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan „Gutshof II“ nach § 10 (1) BauGB als Satzung.

Die Novelle des Baugesetzbuches, die zum 01.01.2007 in Kraft getreten ist, ermöglicht die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB. Danach können Bebauungspläne z.B. für die Wiedernutzbarmachung von Flächen als Bebauungspläne der Innenentwicklung aufgestellt werden. Die BauGB-Novelle knüpft damit an die Bodenschutzklausel an und hat insbesondere zum Ziel, die Umnutzung nicht mehr benötigter Flächen zu erleichtern. Die Anwendungsvoraussetzungen wurden wie in Ziffer 5 dargelegt geprüft und das beschleunigte Verfahren im vorliegenden Fall für zulässig erachtet.

Im beschleunigten Verfahren kann auf die frühzeitige Beteiligung, auf die Umweltprüfung und den Umweltbericht verzichtet werden. Bei Planungen bis zu einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von weniger als 20 000 m² ist eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung nicht notwendig.

5 ZULÄSSIGKEITSVORAUSSETZUNGEN FÜR DAS BESCHLEUNIGTE VERFAHREN

Die Planung dient der Schaffung von ortskernnahem Wohnen auf ehemals mit Nebengebäuden untergenutzten Flächen des westlich gelegenen „Gutshofes“ und kann daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne der BauGB-Gesetzesnovelle angesehen werden.

Bei einer Nettofläche des Allgemeinen Wohngebiets von ca. 3.594 m² und einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 ergibt sich eine Grundfläche von 1.438 m². Diese liegt im Sinne des § 19 (2) BauNVO somit unterhalb der zulässigen Obergrenze von 20 000 m².

Auch die übrigen Zulässigkeitsvoraussetzungen gem. § 13a (1) BauGB für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt, da kein Baurecht für ein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet wird und sich im näheren Umkreis des Plangebietes auch kein FFH-Gebiet befindet.

6 PLANUNG

6.1 Allgemeine städtebauliche Zielsetzungen

Der Bereich soll unter Berücksichtigung insbesondere städtebaulicher, verkehrlicher und ökologischer Gesichtspunkte neu geordnet und einer Wohnbebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern, sowie Hausgruppen zugeführt werden. Dabei ist insbesondere die bereits vorhandene Erschließungsstraße in das Konzept mit einzubeziehen.

Entsprechend den bisherigen Festsetzungen der südlich angrenzenden Bestandsbebauung ist eine zweigeschossige Bebauung (II) mit einer Traufhöhe von max. 6,50 m und Firsthöhe von max. 12,5 m vorgesehen.

Sämtliche Gebäude sind nach Süden orientiert, was eine aktive und passive Sonnenenergienutzung möglich macht.

Durch zusätzliche Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung soll weiterhin sichergestellt werden, dass Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45°, sowie ortstypische Materialien zur Anwendung kommen und sich das Gebiet in den Innerortsbereich von Gutach i.Br. einfügt.

6.2 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den bisherigen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes „Gutshof“ und dem Ziel das Gebiet einer Wohnbebauung zuzuführen, wird für den Geltungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Aufgrund der Lage des Plangebiets in der Ortsmitte von Gutach i.Br. mit einer gewissen Gemengelage zu Ladengeschäften und anderen Nicht-Wohnnutzungen sollen im Plangebiet Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausnahmsweise zulässig sein.

Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, um für diesen Bereich im Ortszentrum nichttypische Nutzungen mit großem Flächenbedarf zu verhindern. Tankstellen sind auch wegen der mit dieser Nutzung verbundenen Lärm- und Geruchsemissionen (Zu- und Abfahrtsverkehr) ausgeschlossen.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet soll ein ausgewogenes Verhältnis zwischen den verdichtungsbefürwortenden Aspekten der Ortskernlage, des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wie auch ökonomischen Verwertungsbedingungen einerseits und dem Wunsch nach einer aufgelockerten Siedlungsstruktur mit größeren Grünanteilen andererseits gefunden werden.

Entsprechend wird eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern bzw. Hausgruppen mit einer maximalen Traufhöhe von 6,50 m und einer Gesamthöhe von 12,50 m, sowie eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Da bei den mittleren Hausgruppeneinheiten diese GRZ im Verhältnis -überbaubare Fläche (Baufenster)/Grundstücksgröße- überschritten wird, wird für diese Einheiten die GRZ auf 0,5 erhöht.

Um zu gewährleisten, dass gerade bei Doppelhäusern und Hausgruppen die gleiche Geschosshöhe und somit eine in etwa gleiche Höhenentwicklung entsteht, werden zwei Vollgeschosse als zwingend festgesetzt. Ansonsten gelten für Einzelhäuser zwei Vollgeschosse als Höchstmaß.

Auf die Festlegung einer Geschossflächenzahl wird verzichtet, da das Maß der baulichen Nutzung durch die grundstückbezogenen Bauflächen, maximal überbaubare Grundfläche (GRZ), Geschosshöhe und maximale Trauf- und Firsthöhe bzw. Dachneigung ausreichend definiert ist.

6.4 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Um den Straßenraum möglichst frei von ruhendem Verkehr zu halten, sollen die notwendigen Stellplätze auf den einzelnen Grundstücksflächen untergebracht werden. Hierzu wurden spezifische Regelungen für die einzelnen Teilbereiche getroffen.

Zur Sicherung unversiegelter Gartenflächen wird festgesetzt, dass offene Stellplätze bei den Hausgruppengrundstücken nur innerhalb der speziell ausgewiesenen Standorte (ST) zulässig sind. Bei den übrigen Einzel- und Doppelhausgrundstücken sind offene Stellplätze im Bereich zwischen jeweiliger Erschließungsstraße und der rückwärtigen, südwestlichen Gebäudeflucht zulässig.

Aus gleichem Grund sollen Garagen und Carports nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen (Baufenster) und/oder auf den speziell ausgewiesenen Standorten (CP/GA) zulässig sein.

Zum Schutz vor zu großer Versiegelung der Grünbereiche wird weiter festgesetzt, dass Nebengebäude nur innerhalb der Baufenster und den festgesetzten Garagen- und Carportzonen zulässig sind. Um jedoch Geräteschuppen oder Gartenlauben zuzulassen, wird bestimmt, dass Nebenanlagen bis 25 m³ Brutto-Rauminhalt und einer maximalen Gebäudehöhe - gemessen an der zugehörigen Erschließungsstraße - von 3,0 m auch außerhalb der Baufenster zulässig sind. Für Grenzgebäude gelten die Höhen-, Flächen- und Längenbeschränkungen nach § 6 LBO.

Des weiteren müssen Nebengebäude zur Straßenbegrenzungslinie sofern es sich um eine Straße mit Zufahrtfunktion handelt, einen Mindestabstand von 0,50 m aufweisen.

6.5 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen

Nach den Vorgaben der Baunutzungsverordnung wird für die Teilbereiche eine offene Bauweise mit Einzel-, Doppelhäusern und Hausgruppen festgesetzt.

Um die Überschreitungsmöglichkeiten der Baugrenzen definitiv zu regeln, wird in die textlichen Festsetzungen aufgenommen, dass Überschreitungen der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile, wie Balkone, Erker und Dachvorsprünge bis zu 2,50 m zulässig sind. Durch das sog. „Wintergartenprivileg“ wird darüber hinaus bestimmt, dass Baugrenzen mit Ausnahme der nach Nordosten definierten Baugrenzen mit Bauteilen, deren Oberflächen zu mehr als 70 % verglast sind und die eine wohnraumähnliche Nutzung aufnehmen, um bis zu 2,50 m überschritten werden dürfen. Die Abstandsvorschriften der LBO sind dabei zu beachten.

6.6 Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten

Um die Ausnutzung der Grundstücke mit zu vielen kleinen Wohnungen zu verhindern und um die Zahl der notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück unterbringen zu können, wird im Plangebiet die Zahl der zulässigen Wohneinheiten für Einzelhäuser auf max. 2 Wohneinheiten, für Doppelhäuser auf max. 1 Wohneinheit pro Doppelhaushälfte und für Hausgruppen auf max. 1 Wohneinheit pro Hauseinheit beschränkt. Hausgruppen dürfen auch in Teileigentum auf einem Gesamtgrundstück durchgeführt werden. Die Anzahl der Wohnungen darf pro Hausgruppe nicht mehr als 4 WE betragen.

6.7 Führung von Versorgungsleitungen

Die Gemeinde Gutach i.Br. strebt aus städtebaulichen Gründen in sämtlichen neuen Baugebieten eine unterirdische Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen an, um die städtebaulich unattraktive Erscheinung von oberirdischen Leitungen und Masten sowie die hiermit verbundene Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden. Die Gemeinde verkennt zwar nicht, dass eine unterirdische Verlegung von Versorgungsanlagen und -leitungen für die zuständigen Versorgungsträger mit Mehrkosten verbunden ist. Zugleich berücksichtigt die Gemeinde aber die in § 68 Abs. 3 TKG zum Ausdruck kommende Wertung, wonach die unterirdische Verlegung von Versorgungsanlagen und -leitungen dem zuständigen Versorgungsträger in Neubaugebieten in der Regel zumutbar ist. Dies gilt nach dem

Wortlaut von § 68 Abs. 3 TKG unterschiedslos für sämtliche Neubaugebiete. Unter Bezugnahme auf diese Wertung will die Gemeinde auch im Bebauungsplangebiet „Gutshof II“ eine städtebaulich attraktive Gestaltung erreichen.

Die Gemeinde verkennt außerdem nicht, dass der Wortlaut von § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB es auf den ersten Blick nur erlaubt, die unterirdische Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen festzusetzen. Eine Festsetzung der exakten Lage der Leitungstrassen ist jedoch städtebaulich nicht erforderlich. Zwar sind die Versorgungsträger nicht Eigentümer sämtlicher für die Verlegung von Versorgungsanlagen und -leitungen in Betracht kommender Trassen. Neue Versorgungsanlagen und -leitungen werden jedoch üblicherweise unter den öffentlichen Verkehrsflächen verlegt. Hierfür bestehen außerdem gesetzliche Nutzungsrechte der Versorgungsträger (z.B. § 68 Abs. 1 TKG).

6.8 Aufschüttungen und Abgrabungen

Um zu verhindern, dass die Gebäude auf Erdhügeln errichtet werden und da das Gelände weitgehend eben verläuft wurde festgesetzt, dass Aufschüttungen eine Höhe von max. 0,50 m über der Oberkante der geplanten Straße erreichen dürfen.

Zur Belichtung von Aufenthaltsräumen in Untergeschossen wird bestimmt, dass Abgrabungen nur bis zu 1,50 m unter Straßenoberkante auf einer maximalen Länge von 30% der Fassadenlänge und bis zu einer maximalen horizontalen Breite von 2,0 m ab Hauskante (ohne Böschung) zulässig sind. Dadurch wird das komplette „Freigraben“ von Untergeschossen wirksam verhindert und dennoch die Belichtung von Aufenthaltsräumen in Untergeschossen ermöglicht.

7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

7.1 Dächer

Die Dächer als Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° herzustellen.

Zur Eindeckung der Dächer sind rotbraune bis braune sowie graue Farbtöne zu verwenden. Wellfaserzement, Trapezblech und Bitumenbahnen sind aus ortsgestalterischen Gründen nicht zulässig.

Die Errichtung von Dachaufbauten ist erst ab einer Dachneigung von 30° sinnvoll, weshalb hierfür diese Mindestdachneigung festgesetzt wird. Um die Harmonie der Dachfläche und die Proportion der Gebäude nicht zu verunstalten, wird die Gesamtbreite der Dachaufbauten auf max. 2/3 der zugehörigen Trauflänge beschränkt, sowie Mindestabstände von 1 m zu Ortgängen und First festgesetzt.

Aus gleichen Gründen müssen Doppelhäuser und Hausgruppen die gleiche Dachneigung und Dachform aufweisen.

Aus gestalterischen Gründen müssen Dächer von Garagen, Carports und Nebengebäuden eine Dachneigung von mindestens 15° aufweisen, oder sind bei einer Dachneigung von 0° bis 15° extensiv zu begrünen.

Die zur Energiegewinnung dienenden Dachaufbauten sollen ausdrücklich gefördert werden. Sie sind bei allen Dachformen gestattet.

7.2 Außenantennen

Um die Beeinträchtigung des Ortsbildes durch zu viele Antennen oder Satellitenanlagen zu verhindern, ist pro Gebäude, pro Doppelhaushälfte und pro Hauseinheit bei Hausgruppen jeweils nur eine sichtbare Antenne oder

Satellitenantenne zulässig, wobei die sog. „Satellitenschüsseln“ die gleiche Farbe wie die dahinterliegenden Gebäudeflächen aufweisen müssen.

7.3 Gestaltung von Einfriedungen und unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Zur Gestaltung des Straßenraumes und zur Verhinderung zu hoher und dadurch im Straßenraum „tunnelartig“ wirkender Einfriedungen werden Höhenbeschränkungen für Einfriedungen aufgenommen. Diese dürfen zu den öffentlichen Verkehrsflächen eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten. Bezugspunkt ist die Straßenoberkante. Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zugelassen. Sockel und Mauern dürfen eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten.

Stacheldraht wurde als wohngebietsuntypisches Material und aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen.

Aus gestalterischen und ökologischen Gründen wird weiter bestimmt, dass die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke als Grünflächen oder als Nutz- bzw. Ziergärten anzulegen sind.

7.4 Stellplatzverpflichtung

Baumaßnahmen sind regelmäßig mit einer erhöhten Anzahl von Wohnungen und einem zusätzlichen Stellplatzbedarf verbunden, der auf den Grundstücken nachgewiesen werden muss. Unter Berücksichtigung des Bedarfs für Zweitwagen und Besucherparkplätze reicht ein Stellplatz je Wohnung nicht aus. Aufgrund verkehrlicher und städtebaulicher Gründe wird im Bereich „Gutshof II“ gegenüber den Vorschriften der Landesbauordnung eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung auf 1,5 Stellplätze bei Wohnungen über 60 qm festgesetzt. Bruchteile einer Stellplatzzahl sind dabei auf die nächste volle Stellplatzzahl aufzurunden.

Verkehrliche Gründe

Die anhaltende Zunahme der Kraftfahrzeuge im Straßenverkehr erfordert die Unterbringung der Kraftfahrzeuge auf den privaten Grundstücken, um die öffentlichen Verkehrsflächen für den fließenden Verkehr freizuhalten und nicht durch fehlende Stellplätze zusätzlich zu belasten. Es zeigt sich außerdem, dass die Zahl der Haushalte mit zwei oder mehr Kraftfahrzeugen kontinuierlich anwächst, was auch bei der städtebaulichen Planung berücksichtigt werden muss. Auch wenn im Bereich des Öffentlichen Personennahverkehrs in letzter Zeit Verbesserungen erreicht wurden so ist der ÖPNV nach Ausbauzustand und Leistungsfähigkeit hier im ländlichen Raum nicht in der Lage das eigene Auto ganz zu ersetzen. Darüber hinaus wird im Plangebiet eine sparsame Erschließung gewählt, öffentliche Stellplätze sind entlang der Kirchstraße und Stichstraße vorgesehen. Zusätzlich ist die Unterbringung der privaten Stellplätze auf den privaten Grundstücken in ausreichender Zahl erforderlich.

Städtebauliche Gründe

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen, insbesondere auch im Bereich der geplanten Stichstraße soll den zukünftigen Bewohnern eine angemessene Aufenthaltsqualität garantiert werden.

In diesem Zusammenhang muss auch erwähnt werden, dass Ende 1999 auf 4280 Einwohner in der Gemeinde Gutach 2117 PKW kamen. Das ergibt einen PKW-Besatz von ca. 1,4 Fahrzeugen je Haushalt (bei einer Belegungsziffer von 2,8 (1995)). Da aufgrund der speziellen örtlichen Situation (Ortsmitte) nur wenig Platz im Straßenraum für öffentliches Parken vorhanden ist, muss die Stellplatzverpflichtung vor dem

Hintergrund realistischer Nutzungserfahrungen zum privaten Parken im öffentlichen Raum angehoben werden.

8 VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Das Plangebiet wird über die Kirchstraße im Norden durch die bereits erstellte Stichstraße erschlossen. Diese Straße soll verkehrsberuhigt gestaltet werden und neben der Erschließungsfunktion den zukünftigen Bewohnern eine angemessene Spiel- und Aufenthaltsqualität bieten. Weitere Spielmöglichkeiten bzw. Spielplätze befinden sich in ca. 180 m Entfernung südöstlich des Plangebiets im Bereich der Schule und in ca. 380 m Entfernung nordöstlich des Plangebiets im Bereich des Freibades, so dass der DIN 18034 Rechnung getragen wird.

In das Konzept integriert wird der bisher geplante Fußweg, welcher in Nord-Süd-Richtung eine Verbindung zur Ludwigsstraße und der Kirche im Osten bzw. dem Gutshof im Westen herstellt.

9 GRÜNORDNUNG

Da es sich um ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 a BauGB handelt, ist grundsätzlich kein naturschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich. Ebenso ist kein Umweltbericht oder Grünordnungsplan notwendig.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Gutshof“ wurde bereits eine Bestandserhebung, sowie Bilanzierung durchgeführt und verschiedene grünordnerische Maßnahmen vorgesehen, die auch im Wesentlichen für den Änderungsbereich übernommen werden sollen.

Gegenüber dem Bebauungsplangebiet „Guthof“ wird sich jedoch durch die Neuordnung die Versiegelung durch Gebäude, Nebenanlagen und Verkehrsflächen um ca. 358 m² erhöhen. Des weiteren entfallen insgesamt 10 Bäume und 10 Sträucher auf öffentlichen bzw. privaten Flächen.

Folgende grünordnerische Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt bzw. empfohlen:

1. Boden

- Anlage der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke als Grünflächen
- Ausführung von kupfer-, zink- und bleigedeckten Dächern und Dachgauben nur, wenn sie beschichtet, oder in ähnlicher Weise behandelt sind
- Hinweise zur Erhaltung des Bodens und der Sicherung der Bodenfunktionen

2. Wasser

- Ausführung der Wege- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke)
- Begrünung der Dächer von Carports, Garagen und Nebenanlagen bei einer Dachneigung von 0° bis 15°

3. Klima/Luft

- Durchgrünung des Plangebiets mit Bäumen und Sträuchern
- Möglichst geringe Versiegelung

- Aufgelockerte Bebauung mit grundstücksbezogenen Baufenstern

4. Pflanzen/Tiere/Biotope

- Pflanzgebot von heimischen Laubbäumen entlang der Stichstraße
- Pflanzgebot von heimischen Laubbäumen, hochstämmigen Obstbäumen und Sträuchern auf den privaten Grundstücksflächen (1 Baum und 5 Sträucher je angefangener 300 m² Grundstücksfläche)
- Ausführung der Straßenbeleuchtung mit Natriumdampflicht-Hochdrucklampen
- Hinweise für die private und öffentliche Außenbeleuchtung

5. Ortsbild

- Begrenzung von Einfriedigungen auf eine Höhe von 0,80 m zu den Verkehrsflächen
- Ausschluss von Stacheldraht
- Zulässigkeit von Maschendraht- und Drahtzäunen nur mit Heckenhinterpflanzung
- Beschränkung von Abgrabungen und Aufschüttungen
- Ausbildung der Dächer von Hauptgebäuden als Satteldach mit einer Dachneigung von 30° bis 45°

10 TECHNISCHE VER- UND ENTSORGUNG

Die technische Ver- und Entsorgung ist durch den Anschluss an die vorhandenen Einrichtungen bzw. Anlagen in den umgebenden Straßentrassen gesichert.

11 GEOLOGIE

11.1 Boden- und Untergrundverhältnisse

Zu den Boden- und Untergrundverhältnissen wurde von der Ingenieurgruppe Geotechnik in Kirchzarten am 14.08.2003 ein geotechnischer Bericht für die Plangebiete „Gutshof“ und Bürgerhof II“ erstellt.

Zusätzlich wurde eine geotechnische Stellungnahme zum Schreiben des Landratsamtes Emmendingen, Amt für Umweltschutz, vom 02.10.2003 zu der Versickerung nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers im Baugebiet in Auftrag gegeben.

Die örtlichen Untergrund- und Grundwasserverhältnisse wurden jeweils stichprobenartig durch Baggerschürfe erkundet.

Der örtliche Untergrund besteht unter dem Mutterboden im allgemeinen zunächst aus einer Decklage aus schwach tonigen wechselnd sandigen bis stark sandigen Schluffen von halbfester bis fester Konsistenz (ausgetrocknet). Die Konsistenz der Erdstoffe der Decklage kann nach länger andauernden Niederschlägen sowie Frost/Tauwechseln als Folge einer Entfestigung auch weich sein. Die Decklage reicht in den untersuchten Baugebieten bis in wechselnde Tiefen (zwischen etwa 0,5 bis 1,5 m unter gegenwärtiges Gelände). Unter der Decklage folgt bis in wechselnde Tiefen (in den stichprobenartig ausgeführten Untergrundaufschlüssen bis in Tiefen zwischen etwa 1,0 bis 2,0 m unter die gegenwärtige Geländeoberfläche festgestellt) eine Zwischenlage aus stark sandigen/schluffigen, steinigen Kiesen mit einzelnen Blöcken und möglicherweise auch einzelnen Findlingen sowie örtlich begrenzt einzelnen Lagen/Linsen aus stark schluffigen, schwach kiesigen Sanden. Darunter wurde der tiefere Untergrund aus Ablagerungen der Schwarzwaldtäler angetroffen, die in der Kornzusammensetzung stark wechselhaft sind, überwiegend jedoch aus stark kiesigen

und im allgemeinen schwach schluffigen, örtlich auch schluffigen Steinen mit einzelnen Blöcken und ggf. örtlich auch einzelnen Findlingen bestehen.

11.2 Grundwasser/Versickerung von Niederschlagswasser

Erfahrungsgemäß liegt der Grundwasserstand im Einflussbereich der Elz erheblichen Schwankungen. Zur Zeit der Baugrunderkundung in einer Zeit mit vergleichsweise im allgemeinen sehr niedrigen Grundwasserständen stellte sich im Schürfschlitz 1 im Baugebiet „Burgerhof II“ an der Kirchstraße ein Grundwasserstand in einer Tiefe von 2,30 m unter Geländeoberfläche ein.

Nach Mitteilung der Gemeindeverwaltung Gutach ist bei der an der Kirchstraße in Gutach ca. 100 m vom Baugebiet entfernten Grund- und Hauptschule an einer im Untergeschoss vorhandenen Fensterreihe im Jahr 2001 (einem Jahr ohne besonders hohe Grundwasserstände) ein Grundwasserstand im Zuge einer Kellerabdichtungsmaßnahme angetroffen worden, der nur ca. 1,1 m unter der Geländeoberfläche (bei ca. 287,6 m NN) lag. Auch wenn mit dem Abfallen der Grundwasseroberfläche in der Kirchstraße von dieser Schule zur Elz zu rechnen ist, so ist danach davon auszugehen, dass der Grundwasserstand im Baugebiet erheblich über den zur Zeit der Baugrunderkundung (in einer Zeit mit vergleichsweise sehr niedrigen Grundwasserständen) festgestellten ansteigen kann. Das Bauamt der Gemeinde Gutach macht außerdem darauf aufmerksam, dass nach Angabe der Gewässerdirektion zu den zu erwartenden Überflutungsflächen der Elz davon auszugehen ist, dass die Elz im Bereich des Rathauses Gutach (Uferweg 2) bis zu einem Stand von etwa 284,9 m NN ansteigen kann. Dies bedeutet, dass der Wasserspiegel dann ca. 0,1 m unterhalb des Kanalschachtes Nr. 18 im Kreuzungsbereich der Elz und der Kirchstraße liegen wird. Es ist daher bei den vorliegenden Verhältnissen auch für das Gebiet „Gutshof II“ davon auszugehen, dass der für eine Versickerung nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers erforderliche Abstand der Grundwasseroberfläche bis zur Geländeoberfläche – zumindest zeitweise – nicht vorhanden sein wird. Da außerdem im Untergrund - wie sich aus den geotechnischen Untersuchungen ergab – Lagen/Linsen geringer durchlässiger Erdstoffe vorhanden sind, die für eine Versickerung nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers als „Sperrlagen“ wirken, die eine Versickerung nach unten zur Grundwasseroberfläche erheblich behindern, wird auch aus diesem Grund von einer Versickerung nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers abgeraten. Die Versickerung nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers erfolgt zum Schutz des Grundwassers im Allgemeinen über Versickerungsmulden, an deren Oberfläche eine „belebte Bodenschicht“ zur Aufnahme von Schadstoffen einzubauen ist. Bei wassergesättigtem und gefrorenem Boden ist allerdings davon auszugehen, dass eine Versickerung nicht möglich ist, da der gefrorene, wassergesättigte Boden weitgehend als Dichtung wirken wird. In Frostzeiten kann daher keine beachtenswerte Wassermenge über Versickerungsmulden versickert werden.

Aus zuvor aufgeführten Gründen:

- zumindest zeitweise ungenügender Flurabstand
- eine Versickerung erheblich behindernde im Untergrund vorhandene „Sperrlagen“ aus geringer durchlässigen Erdstoffen
- der zu Frostzeiten zu erwartenden unzureichenden Leistungsfähigkeit von Versickerungsmulden

wird bei den vorliegenden Verhältnissen von einer Versickerung nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers dringend abgeraten.

Wegen des zeitweise zu erwartenden erheblichen Grundwasseranstiegs sind die Untergeschosse der Gebäude als wasserdichte und auftriebssichere „weiße Wannen“ auszuführen.

Da keine zweifelsfreien genaueren Angaben zu dem anzusetzenden Bemessungsgrundwasserstand vorliegen, wird – wie im geotechnischen Bericht vom 14.08.2003 bereits dargelegt – empfohlen, den Bemessungsgrundwasserstand aufgrund der Erfahrungen bei älteren Gebäuden in der Nachbarschaft mit Einmessung von deren Fußbodenoberflächen im Kellergeschoss sowie einem Sicherheitszuschlag unter Berücksichtigung des Gefälles des Grundwassers im Baugebiet festzulegen.

12 IMMISSIONEN

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich eine Kirche, deren Kirchturmuhre in der Tages- und Nachtzeit alle 15 Minuten schlägt. Grundsätzlich unterliegt dieses Zeitschlagen von Kirchturmuhrden den allgemeinen Anforderungen des Immissionsschutzes. Nach aktueller Rechtsprechung kann deshalb eine Teiluntersagung des Betriebes solcher Anlagen (Untersagung des Zeitglockenläutens während der Nachtzeit von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) ausgesprochen werden.

13 FOLGEWIRKUNGEN

Die Ausweisung des Baugebiets zieht keine negativen Folgewirkungen nach sich.

14 BODENORDNUNG

Es werden bodenordnende Maßnahmen notwendig.

15 KOSTEN

Verkehrsanlagen (Straßenbau, Parkplätze)	ca. 110.000 €
Entwässerung	ca. 60.000 €
(Schmutz und Regenwasserkanal incl. Hausanschlüsse)	
Wasserversorgung (Trinkwasser, Hausanschlüsse)	ca. 25.000 €
Gesamt	ca. 195.000 €

16 STÄDTEBAULICHE DATEN

16.1 Fläche des räumlichen Geltungsbereichs	ca. 5.088 m²
davon:	
Allgemeines Wohngebiet	ca. 3.594 m ²
Straßenverkehrsfläche inkl. Parken und Fußweg	ca. 1.494 m ²

16.2 **Einwohnerdichte (Planung)**

Bauplätze/WE max.

8 Reiheneinheiten bei max. 1 WE = 8 WE

4 Doppelhaareinheiten bei max. 1 WE = 4 WE

4 Einzelhäuser bei max 2 WE = 8 WE

max. 16 Bauplätze = 20 WE

ergibt bei 2,5 Einwohnern pro WE = ca. 50 Einwohner

durchschnittliche Bauplatzgröße (netto) $3.594 \text{ m}^2 : 16 = 225 \text{ m}^2$

Bruttowohnbaufläche = $3.594 \text{ Nettowohnbaufläche} + 40\%$

= 5.032 m^2 anteilige Bruttobaulandfläche

daraus ergibt sich eine maximale Bruttowohndichte bei 50 E = 99 E/ha

Die dargelegte Berechnung führt zu einer Bruttowohndichte bei angenommenen 2,5 Einwohnern pro Wohneinheit von 99 Einwohnern/ha.

Gemeinde Gutach i.Br., den 09. Okt. 2007



Urban Singler
Bürgermeister

fahlestadtplaner

Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, Fax 0761/36875-17
info@fahle-freiburg.de, www.fahle-freiburg.de

Der Planverfasser