

SATZUNG

der Gemeinde Gutach i. Br. über den Bebauungsplan „Obere Hintermatte“ im Ortsteil Bleibach

Der Gemeinderat hat am 21.11.1995 den Bebauungsplan für das Gebiet "Obere Hintermatte" unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitions- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58);
- § 4 Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg 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. S. 860);
- § 73 Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg 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), 08.01.1990 (GBl. S. 1) und vom 23.07.1993 (GBl. S. 533).

§ 1

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Abgrenzung im Bebauungsplan (Planzeichnung) vom 21.11.1995. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Obere Hintermatte“ überschneidet sich teilweise mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Löwenacker“ (Teilfläche von Flst. Nr. 70/7). Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Obere Hintermatte“ tritt der Bebauungsplan „Löwenacker“ für diese Teilfläche außer Kraft.

§ 2

Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus:

- | | | |
|-----|----------------------------------|----------------|
| (1) | Zeichnerischer Teil (M 1:1000) | vom 21.11.1995 |
| (2) | Textteil - Bebauungsvorschriften | vom 21.11.1995 |

Beigefügt sind:

- (1) Begründung vom 21.11.1995
- (2) Schalltechnische Untersuchung
„Ausbau der L 173 Umgehung Bleibach“(Unterlage Nr. 11.0)

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

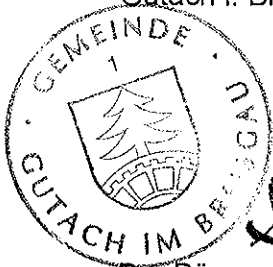
Ordnungswidrig im Sinne von § 74 LBO handelt, wer den aufgrund von § 73 LBO ergangenen Festsetzungen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

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

Gutach i. Br., den 21. November 1995



Schömer
Der Bürgermeister

Mit Schreiben vom 04.12.1995 (eingegangen am 08.12.95) wurde die Satzung angezeigt (§ 11 Abs. 1 BauGB).
Mit Verfügung des Landratsamtes Emmendingen vom 31.01.1996 wurde keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht (§ 11 Abs. 3 BauGB).

gez. Stratz
.....
Dr. Stratz

beglaubigt
Wickel



Der vorstehende Bebauungsplan wurde entsprechend der Satzung über die öffentliche Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Gemeinde Gutach im Breisgau, Nr. 7 vom 21. Februar 1996 öffentlich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan wurde damit am 21. Februar 1996 nach § 12 BauGB rechtskräftig.

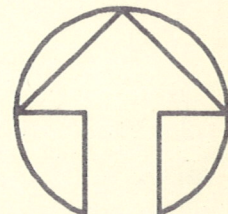
Gutach im Breisgau, den 21. Februar 1996



Heizmann
Heizmann

BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE GUTACH

GEBIET: " OBERE HINTERMATTE "
ORTSTEIL: BLEIBACH



BEBAUUNGSPLAN

M 1 : 1000

VERFAHRENSSTAND :

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS :

19.10.1993

TOB - ANHORUNG :

—

OFFENLAGE :

4.03. - 4.04.1994

EINGESCHRÄNKT BETEILIGUNG:

17.03.1995 - 18.04.1995

SATZUNGSBESCHLUSS:

21.11.1995

ANZEIGE LANDRATSAMT :

Mit Schreiben vom 04.12.1995 (eingegangen am 08.12.95) wurde die Satzung angezeigt (§ 11 Abs. 1 BauGB).
Mit Verfügung des Landratsamtes Emmendingen vom 31.01.1996 wurde keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht (§ 11 Abs. 3 BauGB).

beglaubigt
Beichel

ger. Stratz
.....
Dr. Stratz



BEKANNTMACHTUNG GEM. § 12 BAUGB :

ES WIRD BESTÄTIGT, DASS DER INHALT DIESES PLANES SOWIE DIE TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN UNTER BEACHTUNG DES VORSTEHENDEN VERFAHRENS MIT DEN HIERZU ERGANGENEN BESCHLÜSSEN DES GEMEINDERATES DER GEMEINDE ÜBEREINSTIMMT.

DATUM :

21.11.1995

GEZ. : HU

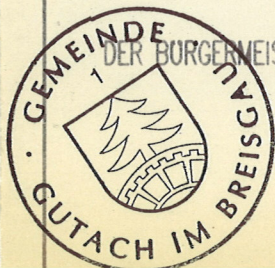
BEAR. : BR

PROJEKT NR.

S - 94 - 219

FORMAT

95 / 30

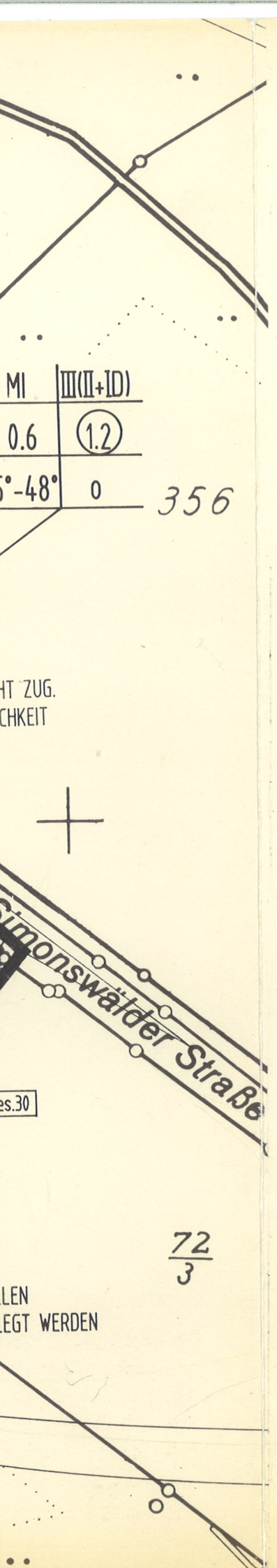


DER BÜRGERMEISTER

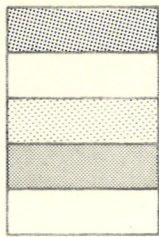
Schoman

DER PLANER :

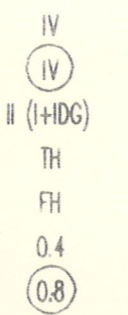
BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STADTEBAU
KURBER • BARTON • FAHLE
DIPL.-INGENIEURE FÜR ARCHITEKTEN
SCHWABENTORRING 10 79098 FREIBURG
TELEFON (0781) 36875-0
TELEFAX (0781) 36875-17



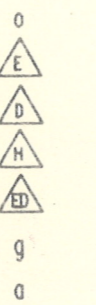
ZEICHENERKLÄRUNG



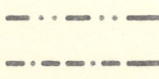
- ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)
- DORFGEBIET (MD)
- MISCHGEBIET (MI)
- GEWERBEGEBIET (GE)
- SONDERGEBIET (SO)



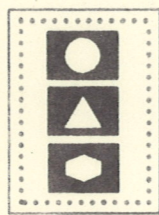
- Zahl der Vollgeschosse (Hochstgrenze)
- Zahl der Vollgeschosse (Zwingend)
- 1 Normalgeschoss + 1 oberstes Geschoss als Vollgeschoss (§ 2(5) LBO)
- Traufhöhe
- Firshöhe
- Grundflächenzahl (GRZ)
- Geschossflächenzahl (GFZ)



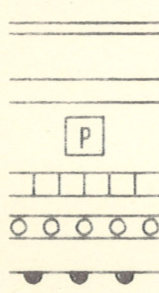
- Offene Bauweise
- Nur Einzelhäuser zulässig
- Nur Doppelhäuser zulässig
- Nur Hausgruppen zulässig
- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Geschlossene Bauweise
- Abweichende Bauweise



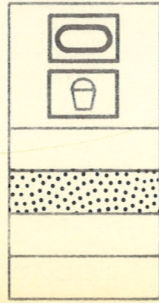
- Baulinie
- Baugrenze



- Öffentliche Verwaltung
- Schule
- Soziale Einrichtungen



- Gehweg
- Fahrbahn
- Geh- und Radweg
- Parken, Parkplatz
- Wohnweg
- Wirtschaftsweg
- Zufahrtsverbot



- Sportplatz
- Spielplatz
- Gewässerschutzstreifen
- Öffentliche Grünfläche
- Fläche für Landwirtschaft
- Wasserfläche

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

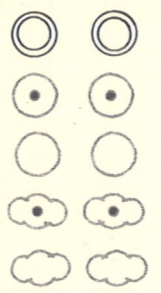
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

BAUWEISE

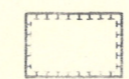
GEMEINBEDARFS-FLÄCHEN

VERKEHRSLÄCHEN

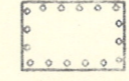
GRÜNFLÄCHEN



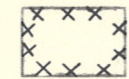
- PFLANZGEBOT IM ZUGE DER L173 NEU
- PFLANZERHALTUNG BAUM
- PFLANZGEBOT BAUM
- PFLANZERHALTUNG STRÄUCHER
- PFLANZGEBOT STRÄUCHER



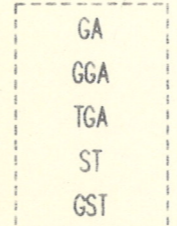
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT



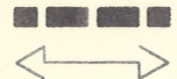
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN



ALTLASTENVERDACHTSFLÄCHE



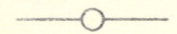
- GARAGE
- GEMEINSCHAFTSGARAGE
- TIEFGARAGE
- STELLPLATZ
- GEMEINSCHAFTSSTELLPLATZ



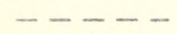
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
WEITERER GELTUNGSBEREICH DER NUTZUNGSSCHABLONE



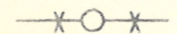
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG



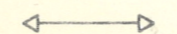
BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE



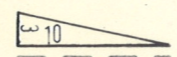
GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZE



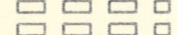
AUFZUHEBENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE



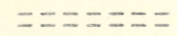
HAUPTFIRSTRICHTUNG



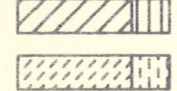
SICHTFLÄCHE (VON NUTZUNGEN ÜBER 0.80 M AB FAHRBAHNOBERK. FREIZUHALTEN)



GEH-, FAHR-, LEITUNGSRECHT (gr, fr, lr)



GEBÄUDEBESTAND (WOHN-, NEBENGEBÄUDE)



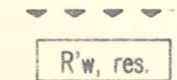
VON PLANER NACHGETRAGENES GEBÄUDE



UMFORMERSTATION



KULTURDENKMAL



ERFORDERLICHES RESULTIERENDES SCHALLDÄMMMASS (R'w, res.) GEMÄSS DIN 4109

FULLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

ART DES BAUGEBIETS	ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE
GRUNDFLÄCHEZAHLE	GESCHOSSFLÄCHENZAHLE
DACHNEIGUNG	BAUWEISE

MAX. ZAHLE DER WOHNUNGEN PRO GEBÄUDE

ANGRENZENDER BEBAUUNGSPLAN
"LÖWENACKER"

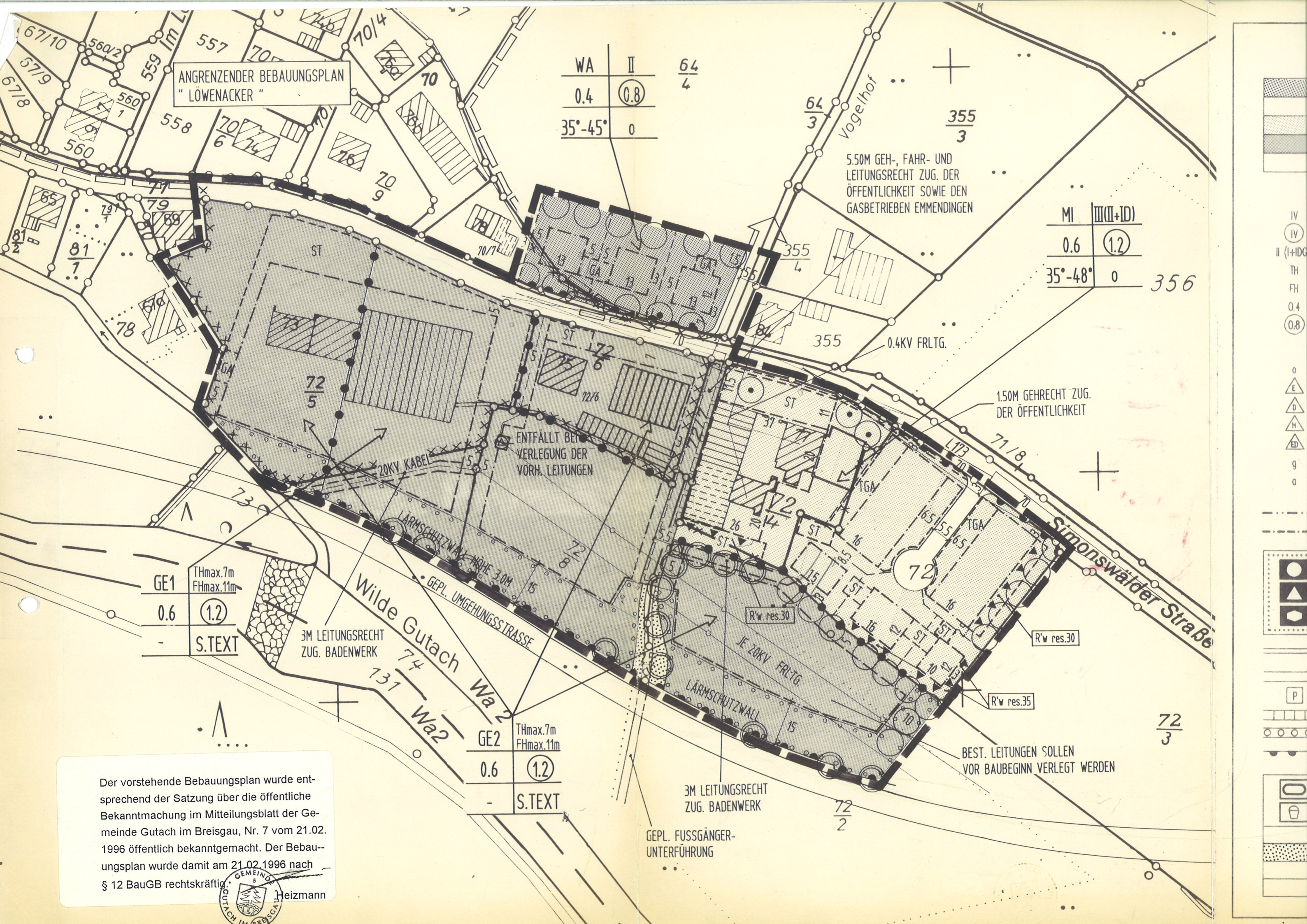
WA	II	64
0.4	(0.8)	4
35°-45°	0	

MI	III(II+ID)
0.6	(1.2)
35°-48°	0

GE1	THmax.7m FHmax.11m
0.6	(1.2)
-	S.TEXT

GE2	THmax.7m FHmax.11m
0.6	(1.2)
-	S.TEXT

Der vorstehende Bebauungsplan wurde entsprechend der Satzung über die öffentliche Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Gemeinde Gutach im Breisgau, Nr. 7 vom 21.02.1996 öffentlich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan wurde damit am 21.02.1996 nach § 12 BauGB rechtskräftig.



IV
IV
II (I+IDG)
TH
FH
0.4
(0.8)
0
E
D
H
ED
9
0

P

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 2253)
- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770), zuletzt geändert am 23.07.1993 (GBl. S. 533)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Obere Hintermatte“ überschneidet sich teilweise mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Löwenacker“ (Teilfläche von Flst. Nr. 70/7). Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes tritt der Bebauungsplan „Löwenacker“ für diese Teilfläche außer Kraft. Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Obere Hintermatte“ nachfolgende textliche Festsetzungen.

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BAUGB, BAUNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1 Ausschluß bzw. Beschränkung von allgemein zulässigen Nutzungen und Ausnahmen (§ 1 (5, 6 und 9) BauNVO)

1.1.1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Nutzungen nach § 4 (2) Nr. 2 BauNVO (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden) bis zu einer Verkaufsfläche von 300 m² zulässig.

1.1.1.2 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Ausnahmen nach § 4 (3) Nrn. 4, 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig.

1.1.1.3 Im Mischgebiet sind folgende Nutzungen nach § 6 (2) BauNVO nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 300 m² Verkaufsfläche,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne von § 4a (3) Nr. 2 BauNVO.

1.1.1.4 In den Gewerbegebieten (GE 1 und GE 2) sind folgende Nutzungen und Ausnahmen nach § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO nicht zugelassen:

- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten,
- Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 300 m² Verkaufsfläche.

1.1.1.5 Im Gewerbegebiet GE 2 sind nur Gewerbebetriebe zugelassen, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

1.1.2 Garagen und Stellplätze (§ 12 BauNVO)

1.1.2.1 Im WA-Gebiet (WA) sind die Stellplätze und Garagen nur innerhalb der Baugrenzen (Baufenster) und der ausgewiesenen Garagenflächen (Ga) zulässig.

1.1.2.2 Im Mischgebiet (MI) sind die ebenerdigen Stellplätze nur auf den dafür vorgesehenen Stellplatzflächen zugelassen. Im übrigen sind die erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen unterzubringen.

1.1.2.3 In den Gewerbegebieten (GE 1 und GE 2) sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) sowie in den dafür vorgesehenen Flächen für Stellplätze (St) bzw. Garagen (Ga) zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Höhen (§ 9 (2) BauGB, §§ 16, 19 BauNVO, § 73 LBO)

1.2.1.1 Als maximale Traufhöhen werden im WA 6,50 m bei 2 Vollgeschossen (II) und im MI 7,50 m bei 3 Vollgeschossen (II + I D) festgesetzt.

1.2.1.2 Im GE 1 sowie GE 2 werden

als maximale Traufhöhe:	7,00 m
als maximale Firsthöhe:	11,00 m

festgesetzt.

Dabei ist die maximale Traufhöhe definiert als Höhe zwischen der jeweiligen Straßen- bzw. Gehwegoberkante, bezogen auf die Mitte des jeweiligen Baufensters und den Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk/Oberkante Dachhaut.

1.2.2 Anrechnung von Garagenflächen (§ 21a BauNVO)

1.2.2.1 Im MI Gebiet kann die zulässige Geschoßfläche um maximal 30 % der Flächen notwendiger Garagen, die unter Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden.

1.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)

In den Gewerbegebieten 1 und 2 (GE 1, GE 2) gilt abweichend von der offenen Bauweise, daß als Ausnahme Gebäudelängen über 50 m zugelassen werden können.

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

1.4.1 Auf den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Grundstücken im MI (Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen) ist ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Gebäudeaußenbauteilen sicherzustellen.

1.4.2 Die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen richten sich nach dem - aufgrund des maßgeblichen Außenlärmpegels - zu erreichenden resultierenden Schalldämmmaß ($R'_{w, res.}$) gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau). Die entsprechenden Werte sind in der Planzeichnung eingetragen.

1.5 Sichtflächen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- 1.5.1.1 Aus Gründen der Verkehrssicherheit für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger, müssen die Sichtfelder zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, zumindest bis zur Verkehrsübergabe der L 173 (Neu) von ständigen Sichthindernissen jeder Art freigehalten werden.
- 1.5.1.2 Innerhalb der Sichtfelder sind Bäume, Lichtmasten u.ä. zulässig, sofern sie wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen wollen, nicht die Sicht auf bevorrechtigte Verkehrsteilnehmer verdecken.

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

- 1.6.1 Entsprechend den in der Planzeichnung eingetragenen Pflanzgeboten für Bäume, sind standortgerechte hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. Dabei dürfen nur Arten verwendet werden, die der potentiellen natürlichen Vegetation entsprechen (Vgl. Empfehlung im Anhang 5.1).
- 1.6.2 Für die im WA und die im östlich des GE 2 gelegenen Bepflanzungstreifen festgesetzten Pflanzgebote, sind standortgerechte hochstämmige Obstbäume zu pflanzen.
- 1.6.3 Die mit einer Pflanzbindung innerhalb des Plangebietes belegten Bäume sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.
- 1.6.4 Auf den sonstigen mit Pflanzgeboten belegten Flächen sind standortgerechte heimische Laubgehölze als Bäume, Sträucher oder ungeschnittene Hecken anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen.
- 1.6.5 Die nicht überbauten Dächer von Tiefgaragen sind mit mindestens 40 cm Erde zu überdecken, intensiv zu begrünen und als Rasenfläche oder als Zier- oder Nutzgärten anzulegen.
- 1.6.6 Auf allen Baugrundstücken ist pro 200 m² Grundstücksfläche unter Anrechnung etwaiger Pflanzgebote ein standortgerechtes Laubgehölz zu pflanzen.
- 1.6.7 Tiefgarageneinfahrten sind mit kletternden oder schlingenden Pflanzen dauerhaft zu begrünen (Kletterhilfen durch Gerüst).
- 1.6.8 Flachdächer und leichtgeneigte Dächer bis 10° Dachneigung sind zu begrünen. Die Begrünung ist extensiv oder intensiv als geschlossene Vegetationsdecke mit einer Erdüberdeckung von mindesten 10 cm auszubilden, dauerhaft zu sichern und bei Intensivbegrünung gärtnerisch zu unterhalten.

2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 73 LBO, § 9 ABS. 4 BAUGB)

2.1 Dächer (§ 73 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.1.1 Dächer sind als Walm- bzw. Satteldächer auszubilden.
- 2.1.2 In den Gewerbegebieten können als Ausnahme auch Flachdächer zugelassen werden.
- 2.1.3 Die Eindeckung der Dächer ab 10° Dachneigung muß in rotem bis in rotbraunem Farbton erfolgen.
- 2.1.4 Dachaufbauten sind auf Dächern mit mindestens 30° Dachneigung bis zu zwei Drittel der jeweiligen Trauflänge eines Gebäudes zugelassen.

- 2.1.5 Die auf einen gemeinsamen First zulaufenden Dachflächen müssen die gleiche Neigung aufweisen.
- 2.2 **Garagen (§ 73 (1) Nr. 1 LBO)**
- 2.2.1 Im WA-Gebiet sind die Garagen in die Wohngebäude mit einzubeziehen und mit einem der Dachneigung des Hauptgebäudes entsprechenden Dach zu versehen.
- 2.3 **Werbeanlagen und Automaten (§ 73 (1) Nr. 1, 2 und (2) Nr. 1 LBO)**
- 2.3.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur unterhalb der Traufhöhe zulässig.
- 2.3.2 Selbstleuchtende sowie bewegliche Schrift- und Bildwerbung ist ausgeschlossen. Das gleiche gilt auch für das Anbringen von Werbeanlagen auf Dachflächen und über den Gebäuden.
- 2.4 **Antennen (§ 73 (1) Nr. 3 LBO)**
- 2.4.1 Pro Gebäude ist nur eine sichtbare Antenne oder Gemeinschaftsantenne zugelassen.
- 2.4.2 Satellitenantennen müssen den gleichen Farbton wie die dahinterliegenden Gebäudedeckflächen aufweisen.
- 2.5 **Gemeinschaftsanlagen, Stellplätze und Außenanlagen (§ 73 (1) Nr. 5 LBO), § 9 (1) Nr. 20 BauGB)**
- 2.5.1 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 angrenzenden Grünflächen zu versehen. Eine Ausnahme hiervon bilden Flächen mit intensivem Lieferverkehr und Abstellflächen für LKW einschließlich deren Zufahrten.
- 2.5.2 Im Wohngebiet sind die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke (z.B. Gartenanlagen) zu begrünen, bzw. gärtnerisch anzulegen und dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche benutzt werden.
- 2.5.3 Im Mischgebiet sind die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke zu begrünen, bzw. gärtnerisch anzulegen, soweit sie nicht als Arbeits- und Lagerflächen erforderlich sind.
- 2.6 **Einfriedungen (§ 73 (1) Nr. 5 LBO)**
- 2.6.1 Im WA und im MI dürfen Einfriedungen - bezogen auf Oberkante Gehweg bzw. Fahrbahn zu den öffentlichen Verkehrsflächen - nicht höher als 0,80 m sein. Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Sockel und Mauern dürfen eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten.
- 2.6.2 Im GE 1 und GE 2 können als Ausnahme auch Einfriedungen zugelassen werden, die höher als 0,80 m sind.
- 2.6.3 In Straßen ohne Gehwege müssen Einfriedungen einen Abstand von 0,50 m vom Fahrbahnrand als Schrammbord einhalten.

2.6.4 Die Verwendung von Stacheldraht für Einfriedungen ist nicht zulässig.

2.7 Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 73 (1) Nr. 2, 3 LBO)

2.7.1 Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen eine Abweichung von maximal 0,50 m gegenüber dem vorhandenen natürlichen Gelände erreichen.

3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

3.1 Die sich aus der Planfeststellung der L 173 (neu) ergebenden Schallschutzmaßnahmen und Pflanzmaßnahmen werden gemäß § 9 Abs. 6 nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

4 HINWEISE

4.1 Grundstücksentwässerung

(Bestimmungen des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Freiburg)

4.1.1 Alle häuslichen Abwässer sind in die öffentliche Kanalisation der Gemeinde Gutach mit nachgeschalteter zentraler Sammelkläranlage des Abwasserzweckverbandes Breisgauer Bucht in Forchheim abzuleiten. Da die öffentliche Kanalisation im Trennsystem ausgeführt wird, muß auf eine richtige und vollständige Trennung des Abwassers geachtet werden: Häusliche Abwässer sind in den Schmutzwasserkanal, Regenwasser - falls nicht anders möglich - in den Regenwasserkanal abzuleiten.

4.1.2 Das anfallende Oberflächenwasser (Regenwasser) ist soweit als möglich auf dem Grundstück zurückzuhalten.

4.1.3 Regenwasser von Dachflächen kann im Bereich der Grundstücke auch breitflächig über eine belebte Bodenschicht versickert werden, wenn hierdurch keine Beeinträchtigungen für Dritte entstehen können. Sickerschächte oder Drainagen sind ausdrücklich nicht zugelassen.

4.1.4 Das Regenwasser kann auch in Zisternen gesammelt und für die Freiflächenbewässerung verwendet werden. Die Zisternen sollten so dimensioniert sein, daß je 50 m² Dachfläche 1 cbm Volumen zur Verfügung steht.

4.1.5 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; sie müssen stets zugänglich sein.

4.1.6 Baugruben und Leitungsräben sind mit reinem Erdmaterial - kein Humus oder Bauschutt - aufzufüllen und außerhalb befestigter Flächen mit Humus abzudecken.

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

4.2 Bodenschutz

Die folgenden Bestimmungen des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz in Freiburg sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktionen zu si-

chern. Gesetzliche Grundlage ist das Bodenschutzgesetz für Baden-Württemberg vom 01.09.1991. Nach § 4 Abs. 2 dieses Gesetzes ist insbesondere bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

4.2.1 Allgemeine Bestimmungen

- 4.2.1.1 Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, daß nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
- 4.2.1.2 Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- 4.2.1.3 Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- 4.2.1.4 Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- 4.2.1.5 Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) verwendet werden.
- 4.2.1.6 Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

4.2.2 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

- 4.2.2.1 Ein Überschuß an Mutterboden darf nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (z.B. Grünanlagen, Rekultivierungen, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.
- 4.2.2.2 Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- 4.2.2.3 Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.
- 4.2.2.4 Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

4.3 Abfallentsorgung

- 4.3.1 In der Gemeinde erfolgt eine getrennte Abfallsammlung ("gelber Sack"). Außerdem sind Depotcontainer zur Sammlung von Glas aufzustellen.
- 4.3.2 Im Sinne einer Abfallvermeidung und -verwertung ist anzustreben, daß im Planungsgebiet ein Massenausgleich in der Weise erfolgt, daß der Baugrundaushub auf den Baugrundstücken verbleibt und darauf wieder eingebaut wird.
 - 4.3.2.1 Überschüssige Erdmassen sind anderweitig zu verwerten (z.B. für Lärmschutzmaßnahmen, Dämme von Verkehrswegen, Beseitigung von Landschaftsschäden oder durch Dritte über eine Börse).
 - 4.3.2.2 Auf die Festsetzung über zulässige Aufschüttungen (Vgl. Nr. 2.5.1) wird hingewie-

sen.

4.4 Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Während der Baumaßnahmen sind Vegetationsschutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 durchzuführen. Die Flächen mit Pflanzbindung sind während der Bauphase durch Schutzzäune zu sichern. Für Bäume/Baumgruppen beträgt der Sicherungsradius 5 m ab Stammitte. Sicherungsflächen sind in einem Plan über die Baustelleneinrichtung darzustellen, der von der Baurechtsbehörde zu billigen ist.

4.5 Denkmalschutz

Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) ist das Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10a, 79098 Freiburg, Tel. 0761/205-2781, unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde in diesem Gebiet zutage treten. Auch wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten, ist das Amt heranzuziehen.

4.6 Fernsprechnet

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Fernmeldeamt Freiburg, Postfach 20, in Freiburg, Dienststelle Planungsstelle L, Telefon (0761) 2844-6150, so früh wie möglich, mindestens aber 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

4.7 Landwirtschaftliche Immissionen

Da der Ortsteil Bleibach der Gemeinde Gutach eine landwirtschaftliche Prägung aufweist und das Plangebiet an landwirtschaftliche Nutzflächen angrenzt, sind durch deren Bewirtschaftung gelegentliche Immissionen (z.B. Geräusche durch Maschinenarbeiten, Gerüche durch Viehhaltung) auch zu unregelmäßigen Tag- und Nachtzeiten zu erwarten.

4.8 Gründungstiefe der Gebäude

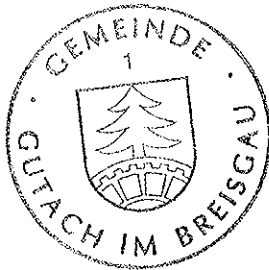
Die Gründungstiefe der Gebäude muß oberhalb der Höhe 303,16 m üNN liegen. Da saisonal erhöhte Grundwasserstände nicht ausgeschlossen werden können, sollten geeignete Maßnahmen zur Abdichtung der Kellergeschoße in der konkreten Bauplanung geprüft werden.

4.9 Altlastenverdächtige Flächen

Die im Plan entsprechend gekennzeichneten Grundstücke sind aufgrund ihrer früheren Nutzung im Rahmen der „Flächendeckenden historischen Erhebung altlastenverdächtigter Flächen“ als Altlastenverdachtsflächen klassifiziert worden. Dies erfordert vor einer Änderung der heutigen Nutzung eine gutachterliche Bewertung, so daß in Abhängigkeit von der geplanten Neu- bzw. Umnutzung über möglicherweise zu treffende Sanierungsmaßnahmen entschieden werden kann. Zwecks Koordinierung dieser Maßnahmen ist vorab die Gemeinde Gutach zu kontaktieren.

Gutach i. Br., den 21. November 1995

Der Bürgermeister



Schomas

[Handwritten signature]
Der Planverfasser

Mit Schreiben vom 04.12.1995 (eingegangen am 08.12.95) wurde die Satzung angezeigt (§ 11 Abs. 1 BauGB). Mit Verfügung des Landratsamtes Emmendingen vom 31.01.1996 wurde keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht (§11 Abs. 3 BauGB).

[Handwritten signature]
Dr. Stratz



B. Glaubitz

5 ANHANG:

5.1 Empfohlene heimische Laubbäume bei der Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen

<i>Deutscher Name</i>	<i>Wissenschaftlicher Name</i>
1. Esche	Fraxinus excelsior
2. Gemeine Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
3. Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus
4. Hainbuche	Carpinus betulus
5. Hartriegel	Cornus sanguinea
6. Hasel	Coryllus avellana
7. Liguster	Ligustrum vulgare
8. Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
9. Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
10. Roterle	Alnus glutinosa
11. Stieleiche	Quercus robur

für die Pflanzung von standorttypischen, hochstämmigen Obstbäumen sollen überwiegend alte Sorten verwendet werden.

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlaß, Ziel und Zweck der Planaufstellung

Mit dem Bebauungsplan "Obere Hintermatte" soll der heutige östliche Ortseingangsbereich an der Simonswälder Straße (L 173) funktional, baulich und gestalterisch ergänzt und aufgewertet werden.

Städtebauliches Ziel der Gemeinde Gutach ist es, diesen für das Erscheinungsbild des Ortsteils Bleibach wichtigen Bereich, mit seiner eher inhomogenen Umgebung beiderseits der Simonswälder Straße, eine baulich-gestalterische Neuordnung zu geben.

In diesem Zusammenhang soll die zum Gasthaus "Schwarzwälder Hof" gehörende Fläche auf dem Grundstück Flst.-Nr. 72 bebaut und städtebaulich neu geordnet werden. Aufgabe des Bebauungsplans ist es, diese Neubebauung in einen städtebaulichen Gesamtzusammenhang einzuordnen, sowie alle hieraus resultierenden Faktoren abzuwägen und in die Planung einzubeziehen.

In Ergänzung der anstehenden Bebauung sollen im vorliegenden Bebauungsplan auch nördlich und südlich angrenzende Flächen überplant werden. Hierbei soll ein baulicher und funktionaler Übergang mit den im Plangebiet vorhandenen und vorgesehenen Nutzungsarten gefunden werden.

Mit dem neuen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich, ökologisch, gestalterisch und verkehrlich abgestimmte Entwicklung des Planungsbereichs geschaffen werden.

1.2 Lage des Planungsgebiets

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden durch die Simonswälder Straße sowie durch das Grundstück mit der Flst.-Nr. 64/4 von dem ein Streifen dem Geltungsbereich des Bebauungsplans hinzugeordnet wurde,
- im Westen durch die Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 78 und 79,
- im Süden durch die vorgesehene Linienführung der geplanten L 173,
- im Osten durch das Grundstück mit der Flst.-Nr. 72/3 und der geradlinigen Weiterführung des Grenzverlaufs bis zur geplanten L 173.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen.

Der Geltungsbereich überlagert den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans "Löwenacker" der Gemeinde Gutach, Ortsteil Bleibach vom 23.08.1978 (zuletzt geändert am 08.03.1988). Der Bebauungsplan „Löwenacker“ tritt für eine Teilfläche des Flst. Nr. 70/7 (s. Plan) mit dem Inkrafttreten des neuen Bebauungsplans außer Kraft.

1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im bestehenden Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Waldkirch ist der Bereich nördlich der Simonswälder Straße (L 173) als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Der südlich der Simonswälder Straße gelegene Bereich ist als Gewerbefläche (G) dargestellt.

Eine Erweiterung des Wohngebiets "Löwenacker" in östlicher Richtung ist langfristig geplant. Daher soll der nördlich der Simonswälder Straße gelegenen Planbereich als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Dies entspricht nicht der Darstellung des Flächennutzungsplanes, doch erscheint ein Wohngebiet hinsichtlich der zukünftigen Nutzung und Umgebung an dieser Stelle gerechtfertigt.

Eine Untergliederung der Gebietsarten soll sowohl die Verträglichkeit bestehender und geplanter Nutzungen als auch den Bestandsschutz gewährleisten.

Die Gewerbefläche wurde daher in zwei Gewerbegebietstypen unterteilt, die sich durch die jeweils zulässigen Nutzungsarten unterscheiden. Das GE 1 dient der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben zur Sicherung des Gewerbebestandes. Das GE 2 dient der Unterbringung von Betrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zu den umliegenden Wohnbereichen im Norden und Westen soll dadurch ein verträglicher Übergang der Gebietstypen gewährleistet werden.

Der unbeplante Bereich an der Simonswälder Straße mit dem bestehenden Hotel "Schwarzwälder Hof" besitzt insgesamt Mischgebietscharakter und soll demnach auch als solches ausgewiesen werden. Die Festsetzung eines Mischgebiets entspricht nicht der Darstellung des Flächennutzungsplans, jedoch dem des Bestands. Dessen Weiterentwicklung soll durch eine Erweiterung in östlicher Richtung ermöglicht werden. Hierzu muß die Grenze des bestehenden Flächennutzungsplans überschritten werden.

Die unbebaute Fläche südlich des Mischgebiets, soll bedingt durch seine Lage, zwischen Mischgebiet und geplanter L 173, als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt werden.

Die Festsetzungen des Plangebiets entsprechen im wesentlichen den Darstellungen im Flächennutzungsplan. Jedoch muß im östlichen Teil des Plangebiets, um den Zielsetzungen der Planaufstellung gerecht werden zu können, geringfügig über die Darstellungen hinaus gegangen werden.

Die genannten notwendigen Änderungen im Flächennutzungsplan sind Korrekturen, die in die momentan laufende Fortschreibung des Flächennutzungsplanes aufgenommen werden. Sie stehen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und den bisherigen Nutzungen, den Zielen der durch die Flächennutzungsplanung vorgegebenen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegen.

1.3.1 Flächennutzungsplanausschnitt

M 1 : 10.000



1.3.2 Verfahren

Verfahrensschritte:

- 24.08.1993 Gemeinderat: Aufstellungsbeschuß für die Abrundungssatzung.
- 02.09.1993-
06.10 1993 Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Anschreiben betroffener Bürger im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung einer Abrundungssatzung mit Hinweis auf eine eventuell erforderliche Bebauungsplan-Aufstellung.
- 19.10.1993 Gemeinderat: Aufstellungsbeschuß für den Bebauungsplan.
- 01.03.1994 Gemeinderat: Billigung des auf der Grundlage der Abrundungssatzung erarbeiteten Entwurfs. Beschluß, auf eine frühzeitige Beteiligung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB zu verzichten, da gemäß § 3 (1) Nr. 3 BauGB eine Unterrichtung und Erörterung auf anderer planerischer Grundlage erfolgt ist. Beschluß der Offenlage.
- 04.03.1994-
04.04.1994 Durchführung der Offenlage.
- 21.02.1995 Gemeinderat: Entscheidung über die Anregungen und Bedenken aus der Offenlage. Beschluß einer Eingeschränkten Beteiligung.
- 17.03.1995-
18.04.1995 Durchführung der Eingeschränkten Beteiligung.
- 26.09.1995 Gemeinderat: Entscheidung über die Anregungen und Bedenken aus der Eingeschränkten Beteiligung. Beschluß einer 2. Eingeschränkten Beteiligung.
- 28.09.1995-
31.10.1995 Durchführung der 2. Eingeschränkten Beteiligung.
- 21.11.1995 Gemeinderat: Satzungsbeschuß des Bebauungsplans „Obere Hintermatte“.

2 BEBAUUNG

2.1 Nutzungsgliederung im Plangebiet

Im Plangebiet werden entsprechend der angestrebten baulichen Nutzung die folgenden Nutzungsarten festgesetzt:

- Gewerbegebiet GE 1 als weitgehend uneingeschränktes Gewerbegebiet,
- Gewerbegebiet GE 2 als eingeschränktes Gewerbegebiet mit Mischgebietscharakter,
- Mischgebiet MI für gastgewerbliche und touristische Nutzungen sowie für Wohnnutzungen,
- Wohngebiet WA für Wohnnutzungen.

2.2 Eingeschränkte Nutzungsmöglichkeiten im GE 2

Im Fall des GE 2 wurde auf die Festsetzung eines Mischgebiets verzichtet, weil der Schwerpunkt im Gebiet eindeutig auf den gewerblichen Nutzungen und nicht der Wohnnutzung liegt. Zum Schutz der angrenzenden Misch- und Wohngebiete wurden die potentiellen Nutzungsmöglichkeiten im GE 2 eingeschränkt. Bis auf zwei kürzere Abschnitte grenzen nun an das Wohngebiet und an das Mischgebiet ausschließlich das in der gewerblichen Nutzung eingeschränkte Gewerbegebiet GE 2.

2.3 Art der baulichen Nutzung

In den Gewerbegebieten

Die Festsetzung von Baugrenzen im GE 1 und GE 2 erlaubt großzügig überbaubare Flächen der Grundstücke, um den gewerblichen Betrieben evtl. notwendige Betriebserweiterungen zu ermöglichen. Es werden jedoch Abstandsflächen eingehalten, die sich in ihren Größenordnungen jeweils an der benachbarten Nutzung orientiert. Vergnügungsstätten sind in den Gewerbegebieten aus den folgenden Gründen ausgeschlossen.

- Sicherung der Gewerbeflächen für den dringenden Bedarf ortsansässiger Betriebe,
- Vermeidung negativer sozialer Folgewirkungen,
- Vermeidung zusätzlichen Ziel- und Quellverkehrs mit den damit verbundenen Emissionsproblemen.

Im Mischgebiet

Im MI ist durch die Begrenzung der Baufenster eine bauliche Ausformung vorgegeben, die sowohl den Bestand berücksichtigt als auch den unbebauten Bereich für die vorgesehene Nutzung (Beherbergungsgewerbe, Wohnen) entsprechend vorbereitet. Neben den Gartenbaubetrieben, die wegen des mit dieser Nutzung verbundenen großen Flächenbedarfs nicht zulässig sind, werden auch im MI Vergnügungsstätten zwecks Sicherung der Wohn- und Erholungsfunktion ausgeschlossen.

Im Wohngebiet

Im WA-Gebiet sollen die Grundstücke durch den Bau von drei Einzelhäusern genutzt werden. In der durch Wohngebäude geprägten Umgebung sollen die störenden und der Gebietsstruktur zuwiderlaufenden Ausnahmen gemäß § 2 (3) Nrn. 4, 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen werden.

Verkaufsflächenbegrenzung im gesamten Plangebiet

Es ist ein ortsplanerisches Ziel der Gemeinde Gutach, die bestehenden Einkaufsmöglichkeiten innerhalb des Ortskerns des Ortsteils Bleibach zu erhalten. Zudem sind aus städtebaulichen und verkehrsplanerischen Gründen keine größeren Einzelhandelsbetriebe im betroffenen Ortsrandbereich des Ortsteils Bleibach erwünscht. Deshalb werden Einzelhandelsbetriebe im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Obere Hintermatte“ auf eine unterhalb der Großflächigkeit (700 m²) liegende maximal zulässige Verkaufsfläche von 300 m² eingeschränkt.

Diese Festsetzung hat einerseits die Erhaltung der Einkaufsfunktion des Ortskerns für die Bevölkerung des Ortsteils Bleibach zum Ziel. Andererseits soll potentiellen Ladenbetreibern zumindest die Möglichkeit angeboten werden, auf den zulässigen 300 m² innerhalb des Plangebiets einen kleineren Laden zu führen.

2.4 Maß der baulichen Nutzung

In den Gewerbegebieten

In den Gewerbegebieten (GE 1 und GE 2) soll durch die GRZ von 0,6 und GFZ von 1,2 zum einen eine angemessene hohe bauliche Ausnutzung der Grundstücksfläche gewährleistet werden. Zum anderen soll eine den Charakter des Gebiets und das Landschaftsbild beeinträchtigende übermäßige Konzentration der Bebauung vermieden werden.

Die Traufhöhe der Gebäude soll 7,0 m nicht überschreiten. Die Firsthöhe ist auf maximal 11,00 m beschränkt. Bezugspunkt für die Ermittlung der Trauf- und Firsthöhen ist die jeweilige Straßenoberkante. Die maximale Traufhöhe ist definiert als Höhe zwischen der jeweiligen Straßen- bzw. Gehwegkante, bezogen auf die Mitte des jeweiligen Baufensters und den Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk/Oberkante Dachhaut. Diese Maße orientieren sich an der Umgebung und gelten unabhängig von der Anzahl der Geschosse, was für die Errichtung von Gewerbehallen von Bedeutung ist. Die Festsetzung zulässiger Dachneigungen ist in den GEs nicht vorgesehen. Hier sind vielmehr die Vorschriften über die Begrünung von Flachdächern und leichtgegeneigten Dächern zu beachten.

Im Mischgebiet

Im Mischgebiet (MI) ist in Anlehnung an das GE eine GRZ von 0,6 und die GFZ von 1,2 vorgesehen. Die bauliche Struktur ist dagegen eher dem Bestand und der nordwestlich anschließenden Wohnbebauung zuzuordnen. Dementsprechend sollen die Dachneigungen im MI zwischen 35° und 48° liegen. Im Mischgebiet sind maximal 3 Vollgeschosse (d.h. 2 Normalgeschosse und 1 Dachgeschoß) erlaubt. Diese Zahl entspricht ebenfalls dem vorhandenen Bestand. Die Verpflichtung zur Herstellung von Tiefgaragen im MI erfolgt im Hinblick auf die verhältnismäßig hohe Nutzungsdichte in diesem Gebiet. Als Ausnahme darf die zulässige Geschoßfläche in diesem Teilgebiet um maximal 30 % der Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden (Tiefgaragenbonus).

Im Wohngebiet

Im Wohngebiet (WA) beträgt die GRZ 0,4 und die GFZ 0,8. Maximal sind zwei Vollgeschosse möglich. Die Dachneigung der als Sattel- oder Walmdächer auszubildenden Dächer muß in Anlehnung an die umgebende Bebauung zwischen 35°-45° betragen. Dies entspricht damit der sich nordwestlich fortsetzenden Baustruktur des Wohngebietes "Löwenacker".

2.5 Gestaltungsfestsetzungen im Plangebiet

Durch verschiedene Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude soll das Erscheinungsbild den örtlichen Gegebenheiten angepaßt werden. Aus diesem Grund wurden die Festsetzungen zur Be- und Einschränkung der Anzahl, Form und Farbgebung von Antennen sowie von Werbeanlagen und Automaten gemacht. Zudem begründen sich die Festsetzungen zu Form und Farbgebung der Dächer auf die gestalterischen Vorstellungen der Gemeinde.

3 SCHUTZMASSNAHMEN

3.1 Aktive und Passive Schallschutzmaßnahmen

Nachdem das Planfeststellungsverfahren für die L 173 mehrfach unterbrochen wurde, kann nach der Wiederaufnahme mit einem Planfeststellungsbeschuß im Verlauf des Jahres 1996 gerechnet werden. Der Beginn der Baumaßnahmen kann 1997 er-

wartet werden. Aufgrund der zu erwartenden Verkehrsbelastung der L 173 sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich, die auf der Grundlage einer schalltechnischen Untersuchung im Rahmen der Planfeststellung zur neugeplanten Linienführung der L 173 festgelegt wurde. Die ermittelten Werte der schalltechnischen Untersuchung „Ausbau der L 173 Umgehung Bleibach“ (s. Anhang) wurden für den Planbereich übernommen.

Hierbei kann festgestellt werden, daß trotz der geplanten Aktiven Lärmschutzmaßnahmen entlang der Trasse die Richtwerte der DIN 18005 teilweise überschritten werden. Deshalb soll durch Passive Lärmschutzmaßnahmen an Gebäudeaußenteilen (Fenster, Außenwände, Dach, Rolladenkästen etc.) sichergestellt werden, daß innerhalb der Baukörper gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind. Im MI ist im Bauantrag nachzuweisen, daß durch die geeignete Ausbildung der Außenbauteile das in der Planzeichnung eingetragene "Resultierende Schalldämmmaß" (R`w res.) bei den entsprechend ausgerichteten Gebäudeseiten erreicht wird.

3.2 Durchführung und Finanzierung der Aktiven Schallschutzmaßnahmen

Die Realisierungs- und Finanzierungsverantwortung der Aktiven Schallschutzmaßnahmen liegt eindeutig beim Planfeststeller - hier beim Land Baden-Württemberg - als Verursacher des Eingriffs L 173 (neu). Der für die Durchführung dieser Aktiven Lärmschutzmaßnahmen benötigte Geländeabschnitt entlang der Straßentrasse wird in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplans nachrichtlich übernommen. Dieser Streifen ist von allen bauleitplanerischen Festsetzungen ausgenommen, die der Planfeststellung zuwiderlaufen könnten.

3.3 Gründungstiefe der Gebäude

Bei einer durchgeführten Grabung auf dem Grundstück mit der Flst.-Nr. 72 wurde festgestellt, daß bis zu 3,00 m unter der Geländeoberkante keine Beeinträchtigungen durch Grundwasser zu erwarten sind. Bei einer mittleren Geländehöhe von 306,16 m üNN liegt die unbedenkliche Gebäudegründungstiefe bei 303,16 m üNN. Die zukünftigen Gebäude sind oberhalb dieses Wertes zu gründen. Aus Sicherheitsgründen sollte auch bei einer Gründungstiefe über 303,16 m üNN die Anlage einer wasserdichten Wannenkonstruktion geprüft werden.

4 VERKEHR

4.1 Erschließung

Die Neubebauung des Mischgebiets wird durch eine 5,5 m breite, von der Simonswälder Straße ausgehende private Stichstraße erschlossen, die in einer Wendepalte endet. Weitere Einmündungen werden durch ein Zufahrtsverbot für diesen Bereich ausgeschlossen.

Die nicht an der Simonswälder Straße liegenden Gewerbeflächen werden durch eine private Erschließungsstraße (Grundstücken Flst. Nr. 72/7) erschlossen. Der vorhandene Weg muß hierzu auf 5,5 m verbreitert und bis an die neuen Grundstückszufahrten herangeführt werden. Von der Erschließungsstraße zweigt in Richtung „Wilde Gutach“ ein Fuß- und Radweg ab, der für die Allgemeinheit durch ein öffentliches Geh- und Fahrrecht auf der Flst.Nr. 72/7 gesichert wird. Nach dem Bau der L 173 (neu) soll die Wegeführung durch eine Unterführung gesichert werden

Im WA-Gebiet wurde die zukünftige Erweiterung des Wohngebietes "Löwenacker" berücksichtigt, indem der vorhandene Weg (Flst.-Nr. 64/3) innerhalb des Geltungsbe-

reichs des Bebauungsplans für eine zukünftige Funktion als Erschließungsstraße vorbereitet wird. Es wird eine Fahrbahnbreite von 5,5 m und ein Fußweg von 1,5 m Breite vorgesehen. Von hier aus soll auch die Garage des Eckwohnhauses erschlossen werden. Die beiden anderen Häuser können nur von der Simonswälder Straße eine gemeinsame Zufahrt erhalten. Weitere Zufahrten von der Simonswälder Straße sollen durch ein Zufahrtsverbot ausgeschlossen werden.

Die übrige Bebauung des Plangebiets ist durch schon bestehende Zufahrten erschlossen. Für die an die neugeplante L 173 angrenzenden Grundstücksgrenzen wird wegen der zu errichtenden Lärmschutzwälle sowie aus Verkehrssicherheitsgründen ein durchgängiges Zufahrtsverbot festgesetzt.

4.2 Ruhender Verkehr

Im WA- und im MI-Gebiet und in den Gewerbegebieten 1 und 2 können Stellplätze und Garagen innerhalb der Baugrenzen und auf den dafür vorgesehenen Flächen untergebracht werden. Zusätzliche Stellplatz- und Garagenflächen berücksichtigen im wesentlichen bestehende Situationen, bei unbebauten Flächen den zu erwartenden zukünftigen Bedarf. Im Mischgebiet ist aufgrund des hohen Stellplatzbedarfs und der relativ verdichteten Bebauung eine Unterbringung der Stellplätze in einer Tiefgarage erforderlich. Das Ziel dieser Festsetzung ist die Sicherung ausreichender Freiflächen, die Einschränkung der Versiegelung und die Vermeidung von Belästigungen durch zu- und abfahrende Fahrzeuge (Parksuchverkehr, Warmlaufphase im Winterhalbjahr).

5 GRÜNORDNUNG

Nach der Neufassung des § 8a BNatSchG durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaurandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) sind zu erwartende Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes durch geeignete Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB) im Bebauungsplan zu vermeiden, auszugleichen, zu ersetzen oder zu mindern.

Ein großer Teil des Plangebiets umfaßt bereits bebaute Flächen, die gemäß § 8a (6) BNatSchG nicht als Eingriff gewertet werden. Ein Eingriff liegt jedoch in den für eine Neubebauung vorgesehenen Bereichen vor. Dies sind die Flächen des WA nördlich der Simonswälder Straße, des neuen MI östlich vom Gasthof „Schwazwälder Hof“ und des neuen GE 2 südlich des „Schwarzwälder Hofes“ und südlich des neuen MI. Bei den Flächen handelt es sich um Wirtschaftsgrünland, so daß hauptsächlich die Versiegelung des Bodens sowie die Veränderung des Landschaftsbilds auszugleichen sind.

5.1 Wasser, Boden

Zur Vermeidung von Belastungen des Wasserhaushaltes, sowie zur Reduzierung der Bodenversiegelung wurde festgesetzt, daß Wege- und Hofflächen, Stellplätze und Zufahrten mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung herzustellen sind. Diese Festsetzung gilt nicht für Flächen mit intensivem Lieferverkehr und für Lkw Abstellplätze und deren Zufahrten, weil hier eine potentielle Grundwassergefährdung durch Verluste von Betriebsstoffen vorliegt. Zudem soll jede Möglichkeit der Regenwasserversickerung und -rückhaltung genutzt werden (Vgl. Hinweise zu den textlichen Festsetzungen). Die nicht überbauten Teile der Tiefgaragen sowie Flachdächer und leichtgeneigte Dächer bis 10° sind zu begrünen.

5.2 Einbindung in Natur und Landschaft,

Die Pflanzgebote und Pflanzbindungen dienen dem Erhalt bzw. der Schaffung einer angemessenen Durchgrünung, der räumlichen Gliederung des Plangebiets sowie der Einbindung des Plangebiets in die umgebende Landschaft.

Mit Pflanzbindungen/-erhaltungen wurden die orts- und landschaftsprägenden Bäume beim Gasthaus „Schwarzwälder Hof“ sowie zwei Obstbäume an der Simonswälder Straße belegt.

Pflanzgebote sind sowohl auf den WA-Grundstücken in der Simonswälder Straße als auch im Mischgebiet und in den Gewerbegebieten festgesetzt. Die drei neuen Obstbäume im WA entlang der Simonswälder Straße müssen als Ersatz für 2 Obstbäume, die durch die Verbreiterung des Weges Flst.-Nr. 64/3 entfallen, gepflanzt werden. Im WA und im Bepflanzungstreifen des östlichen GE 2 wird aus grünplanerischen Gründen die Pflanzung von standortgerechten hochstämmigen Obstbäumen festgesetzt.

Entlang des gesamten südlichen Gebietsrands wird auf einer Breite von 15 m eine nichtüberbaubare und mit Pflanzgeboten belegte Fläche festgesetzt. Auf dieser Fläche soll ein Ausgleich für die durch die Neubebauung entfallenden Grünbereiche geschaffen werden. Außerdem werden auf dieser Fläche auch die im Rahmen des Landschaftspflegerischen Begleitplans zur L 173 festgelegten Pflanzungen von Einzelbäumen nachrichtlich übernommen und sinnvoll mit den Pflanzgeboten des Bebauungsplan kombiniert. Die Grünfläche wird am östlichen Gebietsrand in 10 m Breite nach Norden geführt und endet an der Grenze zum Mischgebiet. Hierdurch kann auch an dieser Stelle ein Übergang der Bebauung zur Landschaft geschaffen werden. Für die Pflanzungen sollen ausschließlich der potentiellen natürlichen Vegetation entsprechende Arten verwendet werden (Vgl. Pflanzliste im Anhang der Bebauungsvorschriften).

Mit Hilfe der Vorschriften über Art und Höhe der Zäune, der Vorschrift über die Begrünung der Tiefgaragenzufahrten und der Vorschrift, unbebaute Flächen bebauter Grundstücke gärtnerisch anzulegen, soll auch die Gestaltung der Grundstücke verbessert werden.

6 VER- UND ENTSORGUNG

Der Anschluß des Plangebiets an die Ver- und Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde ist gesichert. Die Abwasserableitung erfolgt im Trennsystem und wird der Kläranlage des „Abwasserzweckverbandes Breisgauer Bucht“ in Forchheim zugeleitet.

7 WOHNFOLGEEINRICHTUNGEN

Ein öffentlicher Kinderspielplatz ist in fußläufiger Entfernung auf dem Grundstück Flst.-Nr. 547 außerhalb des Plangebiets vorgesehen.

8 STÄDTEBAULICHE DATEN (Überschlägig ermittelt)

Geltungsbereich des Bebauungsplans ca. 22.910 m²

- Gewerbegebiet ca. 18.320 m²
- Mischgebiet ca. 6.640 m²

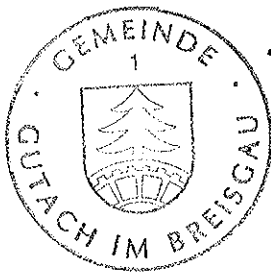
- | | |
|---|--------------------------|
| • Wohngebiet | ca. 2.080 m ² |
| • öffentliche Verkehrsflächen incl. Fußwege | ca. 1870 m ² |
| • öffentliche Grünflächen | ca. 190 m ² |

9 BODENORDNUNG

Eine Neuordnung der Grundstücke im Wege eines Bodenordnungsverfahrens nach dem Baugesetzbuch ist nur teilweise erforderlich.

Gutach i. Br., den 21. November 1995

Der Bürgermeister



Schöner

[Handwritten Signature]
Der Planverfasser