

## **SATZUNGEN**

**der Gemeinde Gutach im Breisgau im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB**

**über**

- a) den Bebauungsplan „Am Golfplatz“**
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplans „Am Golfplatz“**

Der Gemeinderat der Gemeinde Gutach i.Br. hat am 08.02.2011

- a) den Bebauungsplan „Am Golfplatz“
- b) die örtlichen Bebauungsvorschriften zum Bebauungsplan „Am Golfplatz“

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
- 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 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. 416)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert am 09.11.2010 (GBl. S. 793)

### **§ 1**

#### **Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich für

- a) den Bebauungsplan „Am Golfplatz)
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Am Golfplatz“

Ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (Planzeichnung vom 08.02.2011).

## § 2

### Bestandteile

1. Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans bestehen aus:
  - a) zeichnerischem Teil, M 1:500 in der Fassung vom 08.02.2011
  - b) textlichem Teil – Bauvorschriften – in der Fassung vom 08.02.2011
  
2. Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:
  - a) gemeinsamen zeichnerischem Teil zum Bebauungsplan in der Fassung vom 08.02.2011
  - b) örtliche Bauvorschriften (textlicher Teil) in der Fassung vom 08.02.2011
  
3. Beigefügt ist:
  - a) die gemeinsame Begründung in der Fassung vom 08.02.2011
  - b) Artenschutzgutachten vom 30.07.2020
  - c) Untergrundbewertung auf Schwermetalle durch den historischen Bergbau vom 16.08.2010
  - d) Gutachten zur Versickerung von Niederschlagswasser vom 23.06.2010

## § 3

### Inkrafttreten

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan treten mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Gemeinde Gutach im Breisgau, den 08.02.2011



Urban Singler, Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB am 16.02.2011 in Kraft getreten.

Gutach im Breisgau, den 16.02.2011

Thomas Heizmann

# **Gemeinde Gutach i. Br. Bebauungsplan „Am Golfplatz“**

Textliche Festsetzung

und

Örtliche Bauvorschriften

in der Fassung vom 08.02.2011

**T H O M A S   S C H I N D L E R**  
A r c h i t e k t   B D A

Kastelbergstraße 19 - 79183 Waldkirch

tel. 07681 4705-0 - fax. 07681 4705-28

info@thomas-schindler.de - www.thomas-schindler.de

## **1 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN** **ZUM BEBAUUNGSPLAN "Am Golfplatz", GUTACH**

### RECHTSGRUNDLAGEN

- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.11.2010 (GBl. S.793)
- Baugesetzbuch in der Fassung vom 23.9.2004, zuletzt geändert durch Gesetz zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31.7.2009.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 213-1-6)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. 416)

### **1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

#### 1.1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) - gem. § 4 BauNVO

1.1.1.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA sind die unter § 4 (2) Nr. 2 BauNVO genannten Nutzungen, (Schank- und Speisewirtschaften) nicht zulässig. Die übrigen in § 4 (2) Nr. 2 BauNVO genannten Nutzungen (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe) sind zulässig.

1.1.1.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA sind die unter § 4 (2) Nr. 3 BauNVO genannten Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht zulässig.

### **1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

1.2.1 Im Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.  
Die Obergrenze der baulichen Nutzung ist mit einer GRZ von 0,4 gem. § 17 BauNVO festgesetzt.  
Die Abmessung der bebaubaren Fläche sind durch Baugrenzen bestimmt. Wenn Grenzen überbaut oder Doppelhäuser errichtet werden, ist eine maximale Gebäudebreite von 13 m zulässig. Die Gebäudebreite ist die Länge des Gebäudes parallel zur Golfstraße gemessen. Im WA 3 ist eine maximale Gebäudebreite, im Fall einer überbauten Grenze oder Doppelhäuser, von 15 m zulässig.

#### 1.2.2 HÖHENLAGE DER GEBÄUDE - gem. § 9 (2) BauGB

1.2.2.1 Im WA 1-3 sind Wohngebäude mit einer Gesamtgebäudehöhe von 12m zulässig.

1.2.3 Die Höhenlage der Gebäude wird über die Erdgeschossfußbodenhöhe definiert. OK Erdgeschossfertigfußbodenhöhen sind max. 1m über Straßenniveau in Straßen- und Gebäudemitte gemessen zulässig.  
Aufschüttungen und Abgrabungen bis max. 0,5 m sind zulässig.

### **1.3 GARAGEN UND STELLPLÄTZE - gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB**

1.3.1 Die nach LBO notwendigen Stellplätze sind innerhalb der Grundstücke nachzuweisen.

1.3.2 Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baufenster und / oder auf den speziell ausgewiesenen Standorten Garagen (GA) oder Carports (CA) zulässig. Eine Anlegung von Stellplätzen ist nur zwischen den Gebäuden oder zur Erschließungsstraße hin zulässig.

1.3.3 Carports entlang der Golfstraße sind straßenseitig geschlossen auszuführen. Eine Fassadenbegrünung zur Straßenseite ist zulässig.

### **1.4 FLÄCHEN UND STELLPLÄTZE UND GARAGEN MIT IHREN ZUFahrTEN gem. § 9 BauNVO NR. 4 BauGB**

1.4.1 Für jedes Grundstück ist eine Zu- Abfahrt zur Golfstraße mit einer maximalen Breite von 6,0 m zulässig.

### **1.5 NEBENANLAGEN - gem. § 14 BauNVO**

1.5.1 Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen (Baufenster) und den ausgewiesenen Standorten für Carports und Garagen (CP, GA) zulässig. Nebenanlagen bis 25 m<sup>3</sup> brutto Rauminhalt sind auch außerhalb der Baufenster und ausgewiesenen Standorten für Garagen und Carports (GA, CP) zulässig. Nebenanlagen müssen zur Straßenbegrenzungslinie, sofern es sich um eine Straße mit Zufahrtfunktion handelt, einen Mindestabstand von mindestens 0,50 m aufweisen. Als maximale Gesamthöhe von Nebenanlagen wird 3,0 m festgesetzt- gemessen an der dazugehörigen Erschließungsstraße (Fahrbahnmitte).

### **1.6 BAUWEISE - gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO**

1.6.1 Die Bauweise ist in den Nutzungsschablonen durch max. Gebäudelängen und Gebäudebreiten dargestellt.

1.6.2 Im Bereich WA 1, WA 2 und WA 3 ist die offene Bauweise festgelegt.

### **1.7 DACHAUFBAUTEN**

1.7.1 Dachaufbauten sind zulässig.

### **1.8 PFLANZBINDUNG**

1.8.1 Auf allen Baugrundstücken ist pro angefangener 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Laubbaum (2. Ordnung) oder ein hochstämmiger Obstbaum und 5 Sträucher zu pflanzen. Größe und Art siehe Pflanzenliste im Anhang. Für alle Baumpflanzungen gilt, dass bei Abgang oder bei Fällung eines Baumes als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum gemäß den Pflanzempfehlungen im Anhang nachzupflanzen ist.

## **1.9 EINFRIEDUNGEN**

- 1.9.1 Einfriedungen dürfen, bezogen auf das Gelände (nach Fertigstellung der Baumaßnahme) eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten.
- 1.9.2 Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.
- 1.9.3 Die Verwendung von Stacheldraht für Einfriedungen ist nicht zulässig.

## **2 HINWEISE**

### **2.1 DENKMALSCHUTZ**

Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) das Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung 2, Ref. 26, Fachbereich Denkmalpflege, 79083 Freiburg i. Br. unverzüglich zu benachrichtigen ist, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten.

### **2.2 BODENSCHUTZ**

Bei belastetem Erdaushub ist mit dem Material entsprechend der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Umwelt zur Einführung der Informationsschrift zur Entsorgung von Erdaushub, Straßenaufbruch und Bauschutt vom 13. Juli 1988 und gemäß der Auflagen der zuständigen Wasserwirtschaftsverwaltung zu verfahren.

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Oberboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufensters unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Oberboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

Zur Vermeidung von Bodenverdichtungen, die das Wachstum der späteren Bepflanzung erschweren, sind Bodenarbeiten möglichst nur bei schwach feuchtem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung durchzuführen.

Die Geländeaufschüttung innerhalb des Baugebietes, z.B. für Massenausgleich, Geländemodellierung usw. darf den Oberboden des Urgeländes nicht überschütten, sondern er ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

Arbeitsräume (zwischen Gebäude und Baugrubenböschung) und die Zuleitungsgräben sind mit reinem Erdmaterial und nicht mit Humus abzudecken.

Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen, er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugruben, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.

Zur Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen auf den Boden während der Bauphase sind die technischen Regelwerke DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit -Verwertung von Bodenmaterial“ und Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg „ Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei der Flächeninanspruchnahme „ zu berücksichtigen.

Falls Bodenmaterial aus der angetroffenen Auffüllung im Zuge der Bebauung zu entsorgen ist, so ist das Bodenmaterial ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten.

Hierbei ist folgendes zu berücksichtigen:

1. Bei der Verwertung von Unterbodenmaterial, das in technische Bauwerke eingebaut wird, ist die Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 zu beachten.

2. Die Verwertung von humosem Oberboden und Unterboden zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht richtet sich nach § 12 Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV). Die Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) ist ebenso zu berücksichtigen.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Bestimmungen zur Verwendung des Oberbodens

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen.

Der anfallende Oberboden ist – soweit möglich – innerhalb des Baufelds wiederzuverwenden. Überschüssiger Oberboden ist entsprechend seiner Verunreinigung nachweislich wieder einer entsprechenden Nutzung (Verbot der Verschlechterung) zuzuführen, z.B. im Bereich von Straßen, Straßenbegleitgrün.

Für die Lagerung bis zur Wiederverwendung ist der Oberboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

Vor Wiederauftrag des Oberbodens sind innerhalb des Baufeldes Unterbodenverdichtungen und Auflockerungen bis zum Anschluss an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und flächige Versickerung von Oberbodenwasser gewährleistet ist.

Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabenland nicht überschreiten.

### **3 ABFALLWIRTSCHAFT**

- 3.1 Abfälle, die nicht verwertet werden können, sind gemeinwohlverträglich zu beseitigen. Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.

Falls organologisch eine Verunreinigung festzustellen ist, sind Einrichtungen bis zur Klärung der Laborbefunde zur Sammlung des Bodenaushubes zu schaffen, z.B. einzelne Mulden mit Abdeckplanen aufzustellen.

Bei Verdacht einer erheblichen Verunreinigung sind Material- und Bodenproben zu entnehmen und die Originalsubstanz bzw. das wässrige Eluat der Proben auf pH-Wert, Leitfähigkeit und auf weitere betriebsspezifische Parameter (nach den Vorgaben des Altlastenhandbuchs) hin untersuchen zu lassen. Die Untersuchung ist von einem zugelassenen Labor auf Kosten des Betreibers vorzunehmen. Materialproben können in Absprache durch die Technische Verwaltung genommen werden.

Nicht verwertbares Aushub- und Erdmaterial einschließlich aller Gegenstände, die im Zuge der Aushubarbeiten als Abfall entsorgt werden müssen, sind je nach Art getrennt zu erfassen und in abfallrechtlich zulässiger Weise auf einer Deponie mit Basisabdichtung (heutige Hausmülldeponie oder Deponie für belastetes Erdaushub- und Abbruchmaterial) zu entsorgen.

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

Es darf kein teerhaltiges Material zur Aufbereitung gelangen.

#### **4 VORBEUGENDER GESUNDHEITSSCHUTZ**

- 4.1 Aus Sicht des vorbeugenden Gesundheitsschutzes sollte bei der Grünplanung insbesondere bei Wohnbebauung auf allergene Pflanzen wie Hasel, Erle und Birke verzichtet werden.
- 4.2 Schalltechnische Bemessung von Gebäudeaußenteilen  
Die Anforderung an die Luftschalldämmung von Gebäudeaußenteilen im Bereich schutzbedürftiger Räume ist entsprechend den Festlegungen in Abschnitt 5 DIN 4109 in Abhängigkeit von der Art der Raumnutzung, dem Verhältnis der gesamten Außenfläche des jeweiligen schutzbedürftigen Raums zu seiner Grundfläche sowie der Lärmpegelbereich, zu dem das betreffende Außenbauteil zugeordnet wird, zu bestimmen. Außenbauteile entlang der Golfstraße und deren flankierende Seiten, die an einen Aufenthaltsraum anschließen, müssen ein Schalldämm-Maß von 35 dB(A) erreichen.

#### **5 GRUNDWASSERSCHUTZ**

- 5.1 Die Gebäude dürfen nicht tiefer als der durch Gutachten zu ermittelnde mittlere Grundwasserhöchststand (MHW, vermutlich >283,12 müNN) gegründet werden (Unterkante Bodenplatte). Für das Plangebiet liegen aufgrund der Stratigraphie (wasserundurchlässige Überdeckung) gespannte Grundwasserverhältnisse vor. Das Durchstoßen der Deckschichten führt zu einem Anstieg des Grundwasserstandes und ist deswegen grundsätzlich nicht vertretbar. Gebäudeteile sind im Grundwasserschwankungsbereich als „wasserdichte Wanne“, d.h. gegen äußeren hydrostatischen Wasserdruck als druckwasserdichter Baukörper in wasserundurchlässiger Bauweise („weiße Wanne“ nach DIN) zu erstellen.  
Untergeordnete Bauteile, wie z.B. Aufzugsunterfahrten oder Zisternen können tiefer gegründet werden. Auf sorgfältige Abdichtung der Arbeitsräume ist dabei besonders zu achten.  
Auf die in der Begründung zum Baugebungsplan aufgeführten Bestimmungen aus der Rechtsverordnung zum Wasserschutzgebiet der Fa. Gütermann wird hingewiesen.
- 5.2 Für Baumaßnahmen im Grundwasser und für eine vorübergehende Ableitung von Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis vom Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz -Untere Wasserbehörde- erforderlich. Aus Gründen des versorgenden Grundwasserschutzes ist eine dauerhafte Grundwasserableitung und das Verlegen von Drainagen nicht zulässig.
- 5.3 Das Grundwasser ist während des Bauens und nach Fertigstellung des Bauvorhabens vor jeder Verunreinigung zu schützen. Abfälle jeglicher Art dürfen nicht in die Baugrube gelangen.  
Auf einen sorgfältigen Umgang beim Betrieb von Baumaschinen und im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen wird besonders hingewiesen.
- 5.4 **SCHMUTZWASSERBESEITIGUNG**  
Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes der Fa. Gütermann. Aufgrund der sich hieraus ergebenden erhöhten Anforderung an das Ableitungssystem sind die erforderlichen Schmutzwasserleitungen im Erdbereich mit HS Kanalrohrsystemen PVC-U (SLW 60) oder mindestens gleichwertigen Rohrleitungssystemen zu verlegen. Weiterhin sind die Rohrleitungen mit einer Dichtungsschicht aus bindig, schluffigem Erdmaterial (kf-Wert von mindestens 10-8) zu ummanteln. Die verlegten Rohrleitungen sind vor Inbetriebnahme sowie 5 Jahre nach der Fertigstellung einer Dichtheitsprüfung zu unterziehen. Danach ist die Dichtigkeit alle 15 Jahre durch optische Kontrolle nachzuweisen.

**6**      **ATLASTEN**

- 6.1      Im Zuge der Erdarbeiten sind die entsprechenden Böden ordnungsgemäß zu entsorgen.

Planverfasser:  
Thomas Schindler  
Architekt BDA  
Kastelbergstraße 19  
79183 Waldkirch



Thomas Schindler

Gemeinde Gutach im Breisgau.

Gutach i. Br., den 08.02.2011



Urban Singler, Bürgermeister

**1** **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** - gem. § 74 LBO  
**ZUM BEBAUUNGSPLAN "Am Golfplatz", GUTACH**

**RECHTSGRUNDLAGEN**

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5.3.2010. GBl. S. 358, ber. 416)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S.582, ber. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.11.2010 (GBl. S. 793)

**1.1** **DÄCHER**

**1.1.1** **DACHFORM**

Im gesamten Baugebiet ist das Satteldach oder Walmdach vorgeschrieben.  
Die Höhenentwicklung richtet sich nach den festgesetzten Traufhöhen und den festgelegten Gebäudehöhen.  
Die Höhenangaben sind in den jeweiligen Nutzungsschablonen im B-Plan ersichtlich.

**1.1.2** **FASSADEN UND DACHMATERIAL**

Stark reflektierende Materialien, die zu Blendeffekten führen können (z. B. polierte Metalloberflächen), sind zur Oberflächengestaltung der Gebäude an Dach und Fassade unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Energiegewinnung.  
Bei Sattel- und Walmdächern sind als Farben rot, rotbraun und Grautöne bis Schwarz zugelassen.

**1.2** **WERBEANLAGEN**

Werbeanlagen sind unzulässig.

**1.3** **ANTENNEN**

Je Hausgruppe ist nur eine Antenne oder ein Parabolspiegel als Gemeinschaftsanlage zulässig. Die Farbe muss sich dem Hintergrund anpassen.

**1.4** **STELLPLÄTZE**

**STELLPLATZVERPFLICHTUNG**

Für Wohnungen wird bei einer Größe ab 60qm auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit erhöht. Bruchteile einer Stellplatzzahl sind auf die nächst volle Stellplatzzahl aufzurunden.

Alle nicht überdachten Park- und Stellplätze sind wasserdurchlässig herzustellen (Rasenspflaster, wassergebundene Decken, Schotterrasen o. ä.).

**1.5** **NICHT ÜBERBAUTE FLÄCHEN**

Die nicht überbauten Flächen sind dauerhaft als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.

## 1.6 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG

- 1.6.1 Im Interesse der Entlastung der Abwasseranlagen ist im Plangebiet jeder Bauherr verpflichtet, auf dem Baugrundstück geeignete Maßnahmen zur Verminderung des Abflusses von Niederschlagswasser vorzusehen. Zu diesem Zweck ist das auf Dachflächen, Terrassen, Auffahrten, Wegen usw. anfallende Niederschlagswasser bei einem Direktanschluss an den öffentlichen Regenwasserkanal mit einer vorgeschalteten Retentionszisterne mit verzögertem Regenwasserabfluss zu versehen. Der hierbei vorgesehene Pufferspeicher muss mindestens 1 m<sup>3</sup> je 100 m<sup>2</sup> versiegelter Grundstücksfläche enthalten.

Planverfasser:  
Thomas Schindler  
Architekt BDA  
Kastelbergstraße 19  
79183 Waldkirch

Thomas Schindler

Gemeinde Gutach im Breisgau

Gutach i.Br., den 08.02.2011



Urban Singler, Bürgermeister

---

## Pflanzenliste für Pflanzgebote

### Mindestgrößen zur Festsetzung der Baum- bzw. Strauchgrößen:

- Bäume: 3 x verpflanzt, Hochstämme, Stammumfang 12-14 cm
- Sträucher: 2 x verpflanzt, 60-100cm

### Bäume und Sträucher für private Grundstücke und Straßenraum

#### Bäume 1. Ordnung:

|   |              |
|---|--------------|
| Acer platanoides                          | Spitz- Ahorn |
| Acer pseudoplatanus                       | Berg-Ahorn   |
| Fraxinus excelsior                        | Esche        |
| Quercus robur                             | Stieleiche   |
| Quercus petraea                           | Traubeneiche |
| Tilia cordata                             | Winterlinde  |
| Tilia platyphyllos                        | Sommerlinde  |
| Juglans regia                             | Walnuss      |
| Prunus avium                              | Wildkirsche  |
| Hochstämmige Obstbäume alter Kultursorten |              |

#### Bäume 2. Ordnung:

|                   |                |
|-------------------|----------------|
| Acer campestre    | Feldahorn      |
| Carpinus betulus  | Hainbuche      |
| Pyrus communis    | Wildbirne      |
| Prunus padus      | Traubenkirsche |
| Malus sylvestris  | Wildapfel      |
| Sorbus aria       | Mehlbeere      |
| Sorbus aucuparia  | Eberesche      |
| Sorbus domestica  | Speierling     |
| Sorbus torminalis | Elsbeere       |
|                   | Flieder        |
|                   | Forsizie       |
|                   | Goldregen      |

#### Sträucher:

|                     |                         |
|---------------------|-------------------------|
| Cornus mas          | Kornelkirsche           |
| Cornus sanguinea    | Roter Hartriegel        |
| Crataegus laevigata | Weißdorn                |
| Crataegus monogyna  | Eingriffeliger Weißdorn |
| Forsythia           | Forsythie               |
| Lonicera xylosteum  | Heckenkirsche           |
| Prunus spinosa      | Schlehe                 |
| Rhamnus cathartica  | Kreuzdorn               |
| Rhamnus frangula    | Faulbaum                |
| Rosa canina         | Hundsrose               |
| Rosa rubiginosa     | Weinrose                |
| Sambucus nigra      | Schwarzer Holunder      |
| Sambucus racemosa   | Traubenholunder         |
| Syringa vulgaris    | Flieder                 |
| Taburnum            | Goldregen               |
| Viburnum lantana    | Wolliger Schneeball     |
| Viburnum opulus     | Gemeiner Schneeball     |

# **Gemeinde Gutach i. Br.**

## **Bebauungsplan „Am Golfplatz“**

### **Begründung**

in der Fassung vom 08.02.2011

**T H O M A S   S C H I N D L E R**  
A r c h i t e k t   B D A

Kastelbergstraße 19 - 79183 Waldkirch

tel. 07681 4705-0 - fax. 07681 4705-28

info@thomas-schindler.de - www.thomas-schindler.de

## **BEGRÜNDUNG** **ZUM BEBAUUNGSPLAN "Am Golfplatz", GUTACH I. BR.**

### **1 ALLGEMEINES**

#### **1.1 ANLASS DER PLANFESTSTELLUNG**

Der Gemeinderat der Gemeinde Gutach im Breisgau hat am 22.06.2010 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Golfplatz" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

#### **1.2 ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES**

Mit einer Bebauung des Baugebietes „Am Golfplatz“ wird die vorhandene Baulücke zwischen dem Wohnhaus, Golfstraße 18 und dem Wohnhaus, Golfstraße 20 geschlossen. Die Golfstraße bildet zur Zeit die Verbindung vom Ortskern zum Bahnhof. An ihr sind auf großzügigen Grundstücken Villen aus den 20er Jahren aufgereiht. In den Zwischenräumen sind Nebengebäude und andere Nutzungen vorhanden, im maßgebenden Bereich, Pferdestall, Halle für Gartenfahrzeuge, Lagerfläche für den Golfclub und Grünschnittplatz. Der Flächennutzungsplan definiert diese Fläche zur Zeit als Fläche für den Golfplatz, er muss entsprechend angepasst werden.

Die derzeit als Pferdekoppel sowie durch den Bauhof des Golfclubs Gütermann gewerblich genutzte Fläche soll durch den Bebauungsplan einer geordneten Wohnbebauung zugeführt werden.

Die Bebauung wird auf eine Randbebauung entlang der Straße begrenzt. Den Übergang zum Grün des Golfplatzes bilden die privaten Grünanlagen, so, dass die Grundzüge des Flächennutzungsplanes nicht nachteilig beeinflusst werden.

Durch die sehr gute Anbindung des Baugebietes an die vorhandene und vor wenigen Jahren neu gestaltete Haltestelle der Regio S-Bahn („Elztal-Bahn“), welche sich unmittelbar gegenüber dem Baugebiet befindet, drängt sich eine Nutzung des Gebietes als Nachverdichtungsbereich des Ortsteils Gutach auf. Die angestrebte Bebauungsdichte entspricht der ortstypischen Bebauung.

Durch die vorhandene Golfstraße ist die Erschließung des gesamten Baugebietes bereits gegeben.

#### **1.3 BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG**

Der Bebauungsplan „Am Golfplatz“ der Gemeinde Gutach i. Br., der die Grundstücke Flurstück Nr. 180/2, 180/3, 180/7 und 190/1 umfasst, soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Die Voraussetzungen des § 13a BauGB liegen aus unserer Sicht hier vor.

Der Begriff der Innenentwicklung i.S.v. § 13 a BauGB ist weiter als der Begriff des Innenbereichs nach § 34 BauGB – er besitzt eine planerische Komponente und ist nicht streng räumlich zu verstehen in dem Sinne, dass lediglich Innenbereichsflächen Gegenstand eines Bebauungsplans nach § 13 a BauGB sein können.

Er kann zum einen Außenbereichsflächen erfassen, die nach ihrer Lage und ihrer Vornutzung zur Innenentwicklung gerechnet werden können und keine unberührten, zusammenhängenden Flächen gewissermaßen in der freien Landschaft darstellen. Zum anderen bezieht er sich gleichfalls auf innerhalb des Siedlungsbereichs liegende, brachgefallene Flächen, selbst wenn zweifelhaft ist, ob noch ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil vorliegt.

Selbst Außenbereichsinseln im Innenbereich widersprechen nicht dem Begriff der Innenentwicklung. Denn Ziel der gesetzlichen Neuregelung war unter anderem die Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile, wobei insbesondere auch für innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche brachgefallene Flächen eine solche Innenentwicklungsmaßnahme möglich sein sollte. Deshalb ist bezüglich der Einordnung der Überplanung als Maßnahme der Innenentwicklung weniger darauf abzustellen, ob letztendlich das innerhalb des Siedlungsbereichs der Antragsgegnerin liegende Gelände wegen sei-

ner Größe bauplanungsrechtlich nach § 34 BauGB oder § 35 BauGB zu beurteilen ist. Entscheidend ist vielmehr, ob nach der Verkehrsauffassung und Berücksichtigung der siedlungsstrukturellen Gegebenheiten das betreffende nicht oder nicht mehr baulich genutzte Gebiet dem Siedlungsbereich zuzurechnen ist oder nicht.

Maßgebend hierfür ist, ob das Plangebiet dem Siedlungsbereich der Gemeinde Gutach i. Br. zuzurechnen ist, was wiederum von der Lage, der die dieses Gebiet umgebenden Bebauung und der Entfernung zum Ortskern abhängt.

Im vorliegenden Fall ist das Plangebiet dem Siedlungsbereich der Gemeinde Gutach i. Br. zuzurechnen. Dies ergibt sich bereits aus der Lage des Plangebiets. dieses befindet sich zwischen dem alten Bahnhof Gutach und der geschlossenen Bebauung entlang der Golfstraße. Das Plangebiet ist auch deshalb dem Siedlungsbereich der Gemeinde Gutach i. Br. zuzurechnen, da es von drei Seiten durch bauliche Anlagen eingerahmt wird: zum einen im Südwesten durch das bestehende Wohnhaus Golfstraße 18 (Flurst Nr. 193) und im Nordosten durch das Wohnhaus Golfstraße 20 (Flst. Nr. 190/1). Zum anderen grenzt das Plangebiet unmittelbar an die bestehende Golfstraße an, die ihrerseits an die Bahngleise der SWEG auf dem Flurstück Nr. 309/1 angrenzt.

Für die Zuordnung als Innenentwicklungsfläche sprechen ferner die relativ geringe Größe des Plangebiets mit ca 5.900 qm und die Vornutzung des Gebiets. Ein Teil des Plangebiets wurde als Bauhof des Golfplatzes und als Lagerplatz für den Golfplatz genutzt. Es handelt sich also nicht um bisher völlig unberührte Natur.

Zusammenfassend ist somit festzuhalten, dass das Plangebiet als Fläche der Innenentwicklung i.S.v. § 13 a BauGB anzusehen ist.

#### 1.4 **GELTUNGSBEREICH**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich über die Flurstücke, Nr. 180/2, 180/3, 180/7 sowie 190/1.

#### 1.5 **VORHANDENE SITUATION**

Das Plangebiet "Am Golfplatz" liegt am südöstlichen Ortsrand der Gemeinde Gutach. Es grenzt direkt an den Golfclub Gütermann Gutach e.V. und der Breisgau S-Bahnhaltestelle an. Die Größe des Bebauungsplangebietes „Am Golfplatz“ umfasst ca. 7.758 qm.

#### 1.6 **TOPOGRAPHIE**

Das Gelände steigt von Norden nach Süden um ca. 2 m an. Im Norden und Westen begrenzt der Golfplatz das Baugebiet. Im Süden wird das Baugebiet von der Golfstraße begrenzt. Sie dient auch zur Erschließung der Grundstücke. Der „unbeplante Innenbereich“ (§ 34 BauGB) des Ortsteiles Gutach schließt im Osten an das Baugebiet an.

#### 1.7 **VERFAHRENSABLAUF**

Gemäß § 13a BauGB kann bei Maßnahmen der Innentwicklung oder einer Nachverdichtung der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, was für das Baugebiet angewendet wird.

|                            |  |
|----------------------------|--|
| 22.06.2010                 | Gemeinderatsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Golfplatz“ im beschleunigten Verfahren, Billigung des Planentwurfes und Beschluss zur Durchführung der Offenlage |
| 01.07.2010 -<br>30.08.2010 | Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange   |
| 02.12.2010 -<br>03.01.2011 | Durchführung der Offenlage.  |

---

|            |   |
|------------|---|
| 08.02.2011 | Behandlung der aus der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen |
| 08.02.2011 | Satzungsbeschluss   |
| 16.02.2011 | Erlangung der Rechtskraft durch öffentliche Bekanntmachung    |

## **2 BEBAUUNG**

### **2.1 STÄDTEBAULICHES KONZEPT**

In enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde Gutach ist von den Architekten eine Wohnform entwickelt worden, die der ortstypischen Bebauung und den sehr tiefen Grundstücken Rechnung trägt. Die geplante Einfamilienhausbebauung entspricht dem dörflichen Charakter der Gemeinde Gutach i. Br..

Die Höhenentwicklung nimmt die umgebende Bebauung und die ortstypischen Maßstäbe auf. Das Gelände liegt gut erschlossen im südlichen Teil von Gutach, unmittelbar angrenzend an den Golfplatz Gütermann. Das Gebiet zeichnet sich durch seine großzügigen Grundstücke mit sehr hohem Wohnwert aus. Alle Grundstücke können über die bestehende Golfstraße erschlossen werden. Zusätzliche Erschließungsflächen sind nicht notwendig.

Um die, auf dem Grundstück, Flurstück Nr. 193 vorhandenen „Villenbebauung“ aufzunehmen bzw. in das Neubaugebiet zu integrieren wurde im WA 3 ein sehr großzügiges Baufenster gebildet. Die tatsächlich überbaubaren Grundstücksflächen werden jedoch über die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes eingeschränkt.

Die Baugrenzen von WA 1 nehmen Bezug auf das bestehende Wohngebäude Whs. Nr. 20 auf dem Flurstück Nr. 190/1. Für das Gebiet WA 2 wurde analog des WA 3 sehr großzügige Baufenster gebildet, wobei die tatsächlich zu überbauenden Grundstücksflächen über die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes eingeschränkt werden. Um der bestehenden Villenbebauung gerecht zu werden orientieren sich die Baugrenzen an der bestehenden Bebauung.

Die bestehende hofbildende Garagenanlage auf dem Grundstück, Flurst. Nr. 190/1 wird als Nebenanlage festgeschrieben. Zusätzliche Nebenanlagen über 25 m<sup>3</sup> sind auch auf dem Flurstück 190/1 außerhalb der Baugrenzen unzulässig.

### **2.2 GRUNDFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE**

Grundsätzlich gilt für das Plangebiet eine Grundflächenzahl von 0,4. Um eine gewisse Wohnruhe in den rückwärtigen Grundstücksbereichen zu erhalten, ist geplant, die erforderlichen Stellplätze neben oder vor den Gebäuden unterzubringen.

## **3 VERKEHR / ERSCHIESSUNG**

### **3.1 ÄUSSERE VERKEHRSERSCHLIESSUNG**

Das neue Wohngebiet ist durch die bestehende Golfstraße gut erschlossen. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite, in unmittelbarer Nähe der Golfstraße, befindet sich die S-Bahnhaltestelle des Ortsteiles Gutach.

### **3.2 INNERE VERKEHRSERSCHLIESSUNG**

Die Zufahrt der einzelnen Grundstücke geht von der Golfstraße ab.

### **3.3 RUHENDER VERKEHR**

Die für die Wohnhäuser notwendigen Stellplätze sind in auf den einzelnen Grundstücken untergebracht. Carports an der Grundstücksgrenze zur Golfstraße sind zulässig. Garagen sind innerhalb der Baugrenzen und mit einer Seitenlänge von max. 9,00 m zulässig.

### **3.4 VER- UND ENTSORGUNG / NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG**

Die Versorgung des Plangebietes mit Frischwasser erfolgt über eine, in der Golfstraße neu zu verlegende Wasserleitung der Wasserversorgung Gutach. Die Abwasserentsorgung kann über eine vorhandene Schmutzwasserleitung vorgenommen werden. Der Baugrund im Plangebiet muss, so das Ergebnis einer Untersuchung zur Versickerung von Niederschlagswasser als schwach bis sehr schwach durchlässig eingestuft werden. Weiterhin liegt das Plangebiet innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes der Fa. Gütermann, so dass eine Versickerung des Niederschlagswassers nur sehr eingeschränkt möglich ist. Zur schadlosen Beseitigung des Niederschlagswassers ist ein Anschluss an den in der Golfstraße vorhandenen Regenwasserkanal möglich. Um bei Starkregenereignissen eine Entlastung des Regenwasserkanals zu erzielen, sind die Baugrundstücke mit vorgeschalteten Retentionszisternen mit verzögertem Regenwasserabfluss zu versehen. Der hierbei vorgesehene Pufferspeicher muss mindestens 1 m<sup>3</sup> je 100 m<sup>2</sup> versiegelter Grundstücksfläche enthalten. Das durchstoßen der Deckschichten kann zu einem Anstieg des Grundwasserstandes führen und ist deswegen nicht zulässig. Alternativ hierzu können auf den Grundstücken auch entsprechend dimensionierte Rückhaltegräben mit einem Notüberlauf in den Regenwasserkanal erstellt werden.

## **4 SCHUTZBESTIMMUNGEN**

### **4.1 WASSERSCHUTZGEBIET**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes der Fa. Gütermann. Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung ist im Baugebiet gering. Die Gefährdungsabschätzung für die Ableitung von Anforderungen an Abwasserleitungen im Wasserschutzgebiet erfolgt deswegen in der Stufe „sehr hoch“. Daraus ergeben sich erhöhte Anforderungen an das Ableitungssystem. Aus diesem Grund wurden in die Bebauungsvorschriften Bestimmungen über die Verwendung von höherwertigem Rohmaterial sowie der Ummantelung der Rohrleitungen mit schluffigem Erdmaterial aufgenommen. Zur Gewährleistung der Dichtheit der verwendeten Rohrleitungen ist vor Inbetriebnahme der Abwasserleitung sowie nach 5 Jahren eine Dichtheitsprüfung vorzunehmen. Die weiteren Dichtheitsprüfungen sind entsprechend den Vorgaben der Eigenkontrollverordnung und den Vorgaben der Arbeitshilfe "Abwasserableitung in Wasserschutzgebieten" Absatz 3.2.1 und 3.3.1, alle 15 Jahre (kein ständiger Abwasserabfluss), vorzunehmen.

In der weiteren Schutzzone – Zone III – sind gemäß Rechtsverordnung vom 09.05.1986 verboten:

1. Die Errichtung oder wesentliche Änderung von Betrieben, die radioaktive oder wasser-gefährdende Stoffe im Sinne des § 19 g Abs. 5 WHG verwenden, herstellen, lagern oder umschlagen.
2. Errichten und Betreiben von Anlagen zum Lagern wassergefährdender Stoffe; ausgenommen sind jedoch Anlagen, sofern
  - a) Die Lagerbehälter doppelwandig sind oder als einwandige Behälter in einem flüssigkeitsdichten Auffangraum ohne Abläufe stehen,

- b) Undichtheiten der Behälterwände bei oberirdischen Behältern ohne Auffangraum und bei unterirdischen Behältern durch ein Leckanzeigegerät selbsttätig angezeigt werden,
  - c) Auffangräume nach Buchstabe a) so bemessen sind, dass die dem gesamten Rauminhalt der Behälter entsprechende Lagermenge zurückgehalten werden kann,
  - d) der Rauminhalt des unterirdischen Lagerbehältern 40.000 l, eines oberirdischen Lagerbehälters 100.000 l nicht übersteigt.
3. Errichten und Betreiben von Rohrleitungsanlagen zum Befördern wassergefährdender Stoffe; ausgenommen sind Rohrleitungsanlagen, die den Bereich eines Werksgeländes nicht überschreiten oder Zubehöre einer Anlage zum Lagern solcher Stoffe sind, sofern sie durch ausreichende Sicherheitsvorkehrungen gegen Austreten von Flüssigkeiten in den Untergrund geschützt sind.
  4. Errichten oder wesentliches Erweitern von Industrie- und Gewerbebetrieben, Krankenhäusern und Heilstätten, wenn aufgrund der Untergrundsverhältnisse eine Gefährdung des Gewässers zu besorgen ist und diese nicht durch Schutzvorkehrungen verhindert werden kann.
  5. Errichten oder wesentliches Erweitern von Wohnsiedlungen, wenn das Abwasser nicht vollständig und sicher aus dem Schutzgebiet hinausgeleitet wird oder wenn das Grundwasser angeschnitten wird bzw. keine ausreichende Deckschicht über dem Grundwasser vorhanden ist.
  6. Errichten und Betreiben von Abwasserbehandlungsanlagen. Ausgenommen sind Kleinkläranlagen mit Anschluss an die Kanalisation
  7. Verwendungen von wassergefährdenden auswasch- oder auslegbaren Materialien zum Bau von Straßen und Wegen, sofern nicht nur kleinere Ausbesserungsarbeiten vorgenommen werden.
  8. Abwasserlandbehandlungen, Abwasserverregnung, Untergrundverrieselung.
  9. Versickern von Abwasser einschließlich des von Straßen und sonstigen Verkehrsflächen abfließendem Wasser sowie von Kühlwasser.
  10. Einleiten von biologisch abbaubarem Abwasser in oberirdische Gewässer, wenn das Abwasser nicht ausreichend gereinigt ist.
  11. Errichten und Betreiben von Grundwasserwärmepumpen.
  12. Errichten und Betreiben von Erdreichwärmepumpen, sofern nicht nachgewiesen wird, dass die verbleibende Deckschicht über dem Grundwasser ausreichend mächtig und dicht ist.
  13. Bohrungen oder sonstige Maßnahmen zum Erschließen von Grundwasser.
  14. Errichtung und Betreiben von Anlagen zur Behandlung, Beseitigung oder zum Umschlag von Abfällen, ausgenommen Deponien für Erdaushub und erdaushubähnlichen Bau-schutt.
  15. Anlegen oder wesentliches Erweitern von Erdaufschlüssen, insbesondere zum Gewinn von Steinen und Erden, wenn dadurch das Grundwasser angeschnitten wird oder die Deckschicht wesentlich vermindert werden.
  16. Bohrungen zum Aufsuchen oder Gewinn von Bodenschätzen oder zum Erkunden des Baugrundes, sofern sie nicht im Benehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt durchgeführt werden.
  17. Errichten oder wesentliches Erweitern von Tunnel- und Stollenbauten sowie von Kaser-nen.
  18. Errichtung und Betreiben von Campingplätzen.
  19. Anlegen oder wesentliches Erweitern von Friedhöfen, wenn aufgrund der Untergrund-verhältnisse eine Gefährdung des Grundwassers zu besorgen ist.
  20. Anlegen und Betreiben von Flughäfen und Landeplätzen.
  21. Errichten oder wesentliches Erweitern von militärischen Anlagen.
  22. Durchführen von Manövern und Übungen der Streitkräfte und entsprechender Organisa-tion, soweit aus deren Handlungen Verunreinigungen der Gewässer zu besorgen sind.
  23. Errichten oder wesentliches Erweitern von Anlagen zur Tierhaltung, wenn eine Gefähr-dung des Gewässers zu besorgen ist und diese nicht durch Schutzvorrichtungen verhin-dert werden kann.
  24. Entleerung von Wagen der Fäkalienabfuhr.
  25. Ausbringen von flüssigen organischen Düngemitteln mit Verschlauchungsanlagen bzw. Rohrleitungen
  26. Vorratslager von Dungstoffen

27. Errichten oder wesentliches Erweitern von Fischzuchtanlagen sowie von Fischteichen und ähnlichen Einrichtungen, wenn dadurch das Grundwasser angeschnitten wird oder die Deckschichten wesentlich vermindert werden.
28. Maßnahmen, die eine wesentliche Verminderung der Grundwasser-Neubildung zur Folge haben.
29. Beim Verwenden von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln sind die Bestimmungen der Verordnung über Anwendungsverbote und –beschränkungen für Pflanzenschutzmittel i.d.F. vom 31.05.1974 (BGBl. I S. 1204) bzw. in der jeweils geltenden Fassung zu beachten.

#### 4.2 EINGRIFF IN NATUR UND LANDSCHAFT

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Golfplatz“ wurde ein Artenschutzgutachten erstellt. Aus naturschutzrechtlicher Sicht steht der geplanten Bebauung nichts entgegen. Das Gutachten ist dem Bebauungsplan beigelegt.

#### 4.3 IMMISSIONS- / EMISSIONSSCHUTZ

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Golfplatzflächen des Golfclub Gütermann Gutach e.V.. Durch den Golfplatzbetrieb können betriebsbedingte Immissionen und Emissionen auftreten, welche zu dulden sind.

Weiterhin verläuft in einem Abstand von ca. 20 m zu den geplanten Wohngebäuden die Zugtrasse der „Elztal-Bahn“ (Breisgau S-Bahn) incl. dem Haltepunkt Gutach. Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahnlinie sind entschädigungslos zu dulden. Hierzu gehören auch Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder. Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Eisenbahn sind auf Kosten des Bauherren zu erfolgen. Von Seiten des Bahnbetreibers ist in den nächsten Jahren für den Betrieb der Breisgau S-Bahn der Bau eines Ausweichgleises jenseits der Bahnlinie im Gewann „Moosmatte“ sowie eine Elektrifizierung der Bahntrasse vorgesehen. In unmittelbarer Nähe der dann elektrifizierten Bahnstrecke ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindliche Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherren, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.

#### SCHALLTECHNISCHE BEMESSUNG VON GEBÄUDEAUSSENTEILEN

Die Anforderung an die Luftschalldämmung von Gebäudeaußenteilen im Bereich schutzbedürftiger Räume ist entsprechend den Festlegungen in Abschnitt 5 DIN 4109 in Abhängigkeit von der Art der Raumnutzung, dem Verhältnis der gesamten Außenfläche des jeweiligen schutzbedürftigen Raums zu seiner Grundfläche sowie der Lärmpegelbereich, zu dem das betreffende Außenbauteil zugeordnet wird, zu bestimmen. Es wird davon ausgegangen, dass der Lärmpegelbereich III, mit einem maßgeblichen Außenpegel von 61 – 65 dB(A) nicht überschritten wird, so dass für Aufenthaltsräume in Wohnungen ein Schalldämm-Maß der Außenbauteile von 35 dB(A) ausreicht.

#### 4.4 ALTLASTEN

Für das Plangebiet wurde eine Untergrundbewertung auf Schwermetalle durch den historischen Bergbau vorgenommen. Die Untersuchung hat im Hinblick auf eine eventuelle Bodenbelastung mit Schwermetallen und pH-Werten ergeben, dass sämtliche Untersuchungsparameter unterhalb der relevanten Prüfwerte nach BbodSchV liegen. Eine Gefährdung von Schutzgütern liegt nach den Ergebnissen der Untersuchung nicht vor. Lediglich das Bodenmaterial aus dem Bereich einer vorhandenen Auffüllung ist aufgrund des Zinkgehaltes als Z 0\* einzustufen. Der anfallende, nicht auf dem Grundstück wiedereinzubauende Bodenaushub ist als Z 0\* zu deklarieren und entsprechend geregelt zu entsorgen.



#### 4.5 **LEITUNGSRECHT**

Im WA 2 kreuzt eine bestehende Entwässerungsleitung eines, südöstlich der Bahnlinie vorhandenen Entwässerungsgrabens das Baugebiet. Zur dauerhaften Sicherung der Leitung und Unterhaltung der Leitung wurde im Bebauungsplan ein Leitungsrecht in einer Breite von 3,0 m eingetragen. Im Bereich des Leitungsrechtes sind weder bauliche Anlagen noch Anpflanzungen von Bäumen zulässig.

### 5 **STÄDTEBAULICHE DATEN**

#### 5.1 **STÄDTEBAULICHE DICHTEWERTE**

| Flächenart                         | qm      | Anteil in % |
|------------------------------------|---------|-------------|
| Gebiet B-Plan gesamt:              | 7758,0  | 100 %       |
| Garagen, Schuppen Carport          | 605,0   | 7,8 %       |
| Gebäude                            | 689,5   | 8,8 %       |
| versiegelte Fläche – Auffahrt, Hof | 980,0   | 12,6 %      |
| unversiegelte Fläche Gelände       | 5.483,5 | 70,7 %      |

#### 6.0 **KOSTEN**

Die Kosten der des B-Planes werden vom Grundstückseigentümer bzw. Erschließungsträger Käufer des Grundstückes getragen.

Planverfasser:  
Thomas Schindler  
Architekt BDA  
Kastelbergstraße 19  
79183 Waldkirch

Thomas Schindler

Gemeinde Gutach im Breisgau

Gutach i.Br., den 08.02.2011



Urban Singler, Bürgermeister