

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass der Planung

In den letzten Jahren ist der Wohnraumbedarf in der Gemeinde Gutach i. Br. wieder angestiegen. Da im Ortsteil Gutach praktisch keine baureifen Wohnbauflächen mehr zur Verfügung stehen, ist die Erschließung neuer Wohnbauflächen dringend erforderlich. Dazu kommt, dass mit der Realisierung der Breisgau S-Bahn 2005 das Elztal eine besondere Siedlungsbedeutung in der Region Freiburg erhält, was insbesondere im Einzugsbereich der Haltepunkte Gutach und Bleibach zu einer erhöhten Nachfrage nach Wohnbauland führen wird.

Für die zukünftige Ortsentwicklung des Ortsteils Gutach stehen nach der Konzeption der mittlerweile rechtswirksamen Fortschreibung des Flächennutzungsplans mehrere Flächen am bestehenden östlichen Siedlungsrand der Ortschaft zur Verfügung. Allerdings befinden sich im Bereich der zentralen Kirchstraße auch im Ortskernbereich größere zusammenhängende Flächen, die heute noch teilweise landwirtschaftlich genutzt werden, zum anderen Teil auch einer funktionalen und ortsbaulichen Neuordnung bedürfen.

Es liegt deshalb nahe, neue Wohnbauflächen zunächst vor allem innerhalb des Ortskerns der Gemeinde Gutach zu schaffen. Dies beugt einerseits einer mittelfristigen Inanspruchnahme und Zersiedelung des Außenbereichs vor, andererseits kann durch die räumliche Nähe zu den zentralen Einrichtungen (Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen etc.) die Anzahl von Verkehrsbewegungen im Ort beschränkt werden.

In den Jahren 1995 und 1996 wurde für den Teilbereich nordöstlich der Kirchstraße ein Bebauungsplanverfahren „Bürgerhof“ bis zur frühzeitigen Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange geführt, danach jedoch aus verschiedenen Gründen eingestellt. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan „Gutshof“ werden die Inhalte der Bebauungsplanung „Bürgerhof“ und deren Weiterentwicklungen in einem größeren städtebaulichen Zusammenhang fortgeführt.

Hierzu wurde ab 1998 nach einer neuen und räumlich größer gefassten städtebaulichen Konzeption sowohl im Bereich nördlich der Kirchstrasse (Bürgerhof) wie auch im Bereich südlich der Kirchstrasse (Gutshof) ein gemeinsames innerörtliches Entwicklungskonzept planungsrechtlich vorbereitet. Dieses Gesamtkonzept wurde als Vorentwurf im Jahre 2000 zur frühzeitigen Anhörung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange gebracht.

Im Zusammenhang mit konzeptionellen Neuorientierungen sowie sehr langwierigen Bodenordnungsverfahren und städtebaulichen Vertragsverhandlungen über die Erschließungsvoraussetzungen zwischen der Gemeinde und den Grundstückseigentümern beziehungsweise deren Vertretern im Bereich Bürgerhof wurden die planungsrechtlichen Verfahren für die Teilbereiche Bürgerhof und Gutshof voneinander abgekoppelt.

Mit der zeitgleichen Offenlage der Bebauungsplanentwürfe für beide Teilbereiche ist diese Parallelität nun zwar wieder erreicht. Die Geltungsbereiche und Planungsverfahren sollen jedoch weiterhin auseinander gehalten werden, da die städtebaulichen Verträge für diese Teilbereiche mit unterschiedlichen Grundstückseigentümern und mit teilweise auch unterschiedlichen Vertragsinhalten verhandelt werden. Eine Trennung

beider Teilbereiche liegt auch aufgrund der unterschiedlichen Entwicklungsinhalte mit den entsprechenden Entwicklungszeiträumen nahe.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan „Gutshof“ werden die Inhalte der Bebauungsplanung für diesen Teilbereich auf der Grundlage der bisherigen Planungen, nach den aktuellen Entwicklungsinteressen der Gemeinde und des Grundstückseigentümers sowie unter Berücksichtigung der zur ursprünglichen Planung eingegangenen Anregungen der Bürger und der Träger öffentlicher Belange weiterentwickelt.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Das grundlegende Ziel des Bebauungsplans „Gutshof“ ist im Sinne des BauGB die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, die Gewährleistung einer dem Wohl der Allgemeinheit entsprechenden Bodennutzung, die Sicherung der natürlichen Umwelt sowie der Schutz und die Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen.

Für den Ortskern der Gemeinde Gutach wurde im Jahre 1995 ein städtebaulicher Rahmenplan erarbeitet, in dem die Rahmenbedingungen und allgemeinen städtebaulichen Ziele für den zentralen Ortskernbereich zu diskutiert und formuliert wurden. Da der Geltungsbereich des Bebauungsplans im zentralen Betrachtungsraum dieses Rahmenplans liegt, werden dessen wesentliche Leitbilder und Ziele der Bebauungsplanung zugrunde gelegt. Diese sind:

- Schaffung von angemessen verdichteten Wohnbauflächen in einem zentralen Bereich der Gemeinde Gutach.
- Sinnvolle Grundstücksneuordnung zur Gewährleistung einer dem Wohl der Allgemeinheit entsprechenden Bodennutzung durch die Ausweisung optimal bebaubarer und z.B. auch für junge Familien finanzierbarer Parzellen.
- Flächen- und kostensparende Erschließung des Planungsgebietes.
- Ergänzung des innerörtlichen Fußwegenetzes
- Eine an der baulichen Umgebung orientierte städtebauliche Struktur. Die wichtigen zu untersuchenden Aspekte sind das Maß der baulichen Nutzung, die Gliederung und Ausrichtung der Baukörper, die Einbindung in die Bestandssituation sowie die Höhenentwicklung und die bauliche Gestaltung der Baukörper.
- In funktionaler Hinsicht soll die Art der baulichen Nutzung insbesondere dahingehend geprüft werden, welche Wohnformen realisiert werden können und in welchem Umfang Wohnfolgeeinrichtungen notwendig werden. Das vorrangige Ziel ist die Schaffung von hochwertigen Wohnbauflächen mit variablen Haus- und Grundrissformen.

Im Planungsgebiet wird südlich der Kirchstraße zwischen der bestehenden Kirche im Osten und dem Gutshof im Westen vor allem die Schaffung von qualitativem gehobenem Geschosswohnungsbau in Form von in parkähnlicher, grüner Umgebung freistehenden Punkthäusern angestrebt, um einen Beitrag zum Abbau des Nachfrageüberhangs nach Wohnraum in dieser Wohnform zu leisten.

In der ursprünglichen Planung war im westlichen Umfeld der Kirche eine größere zu-

sätzliche Gemeinbedarfsfläche vorgesehen. In einer längeren Entwicklungsperspektive wurde seinerzeit über einen möglichen Standort für ein Bürgerhaus an dieser Stelle diskutiert und die entsprechende planungsrechtliche Vorsorge getroffen. Die Entwicklung von Wohngebäuden orientierte sich deshalb ursprünglich auf den Anschlussbereich zum Gutshof.

Mittlerweile wurden diese Pläne aus unterschiedlichen Gründen aufgegeben. In der Diskussion ist nunmehr ein eher externer Standort für eine Bürgerhalle oder auch die Möglichkeit, diese gewünschte, derzeit aber schwierig realisierbare Einrichtung im denkmalgeschützten und für Gutach kulturhistorisch bedeutenden Gutshof selbst zu platzieren.

Durch den Wegfall dieser Gemeinbedarfsfläche kann die Entwicklung von Wohnbauflächen im vorliegenden Offenlageentwurf größeren Raum einnehmen.

1.3 Lage und bestehende Nutzung des Plangebiets

Das Plangebiet „Gutshof“ liegt innerhalb des Ortskernbereiches der Gemeinde Gutach. Es umfaßt die Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 20, 365, 22, 22/1, 26, 26/1, 27, 27/1, 27/2, 27/3 und 166.

Es wird begrenzt:

- im Nordosten durch die Kirchstraße
- im Südosten durch die Alexanderstraße
- im Südwesten durch die Ludwigstraße
- im Nordwesten durch die Elzstraße

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

Die Flächen des Plangebiets werden derzeit teilweise als Wiesen- und Gartenflächen landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzt. Südwestlich der Kirchstraße befinden sich untergenutzte, zum Teil aufgelassene Flächen und Nebengebäude des Gutshofes an der Elzstraße, die einer Neuordnung zugeführt werden sollen. Im Geltungsbereich befinden sich neben dem Gutshof und seiner genutzten unmittelbaren Freiflächen auch das neue Feuerwehrgerätehaus an der Ludwigstraße, die Kirche St. Michael sowie einige private Wohnhäuser.

1.4 Flächennutzungsplan

In der mittlerweile rechtswirksamen Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Waldkirch ist das Gebiet „Gutshof“ als Mischfläche (M) sowie als Gemeinbedarfsfläche Kirche und Feuerwehr dargestellt. Für einzelne Teilflächen des Plangebiets sollen aber die Gebietsarten WA (Allgemeines Wohngebiet) und MI (Mischgebiet) sowie im Bereich der Kirche und des Feuerwehrgerätehauses Gemeinbedarfsflächen festgesetzt werden. Die Festsetzungen des Plangebiets entsprechen damit nicht unmittelbar den Darstellungen im Flächennutzungsplan. Der Bebauungsplan „Gutshof“ wird aber im Rahmen des Entwicklungsspielraums i.S.d.

§ 8 (2) S. 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

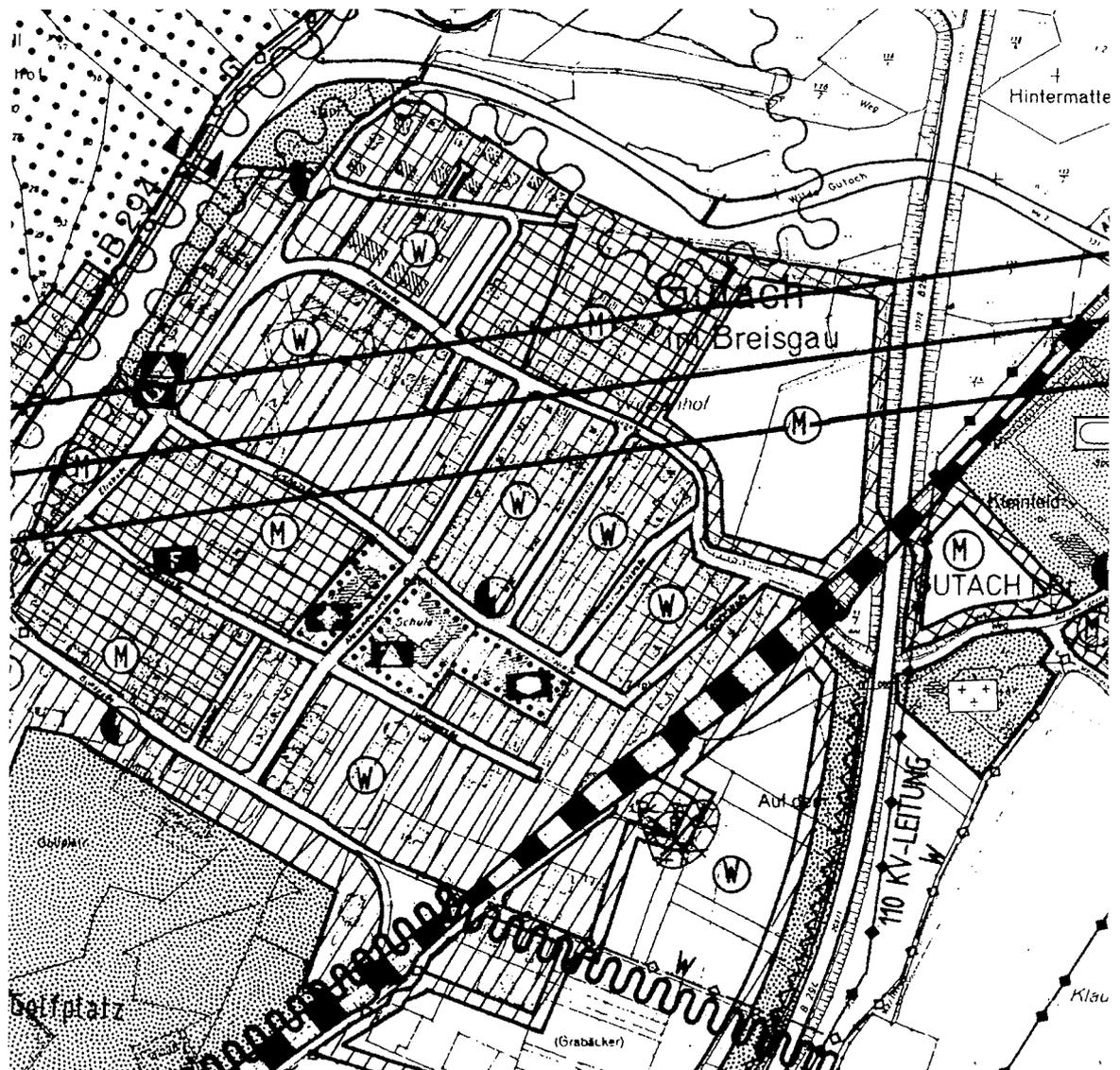
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes des „Gutshof“ liegt fast vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ortsetter Gutach“ aus dem Jahr 1961.

Der Gemeinderat der Gemeinde Gutach im Breisgau hat nach Beteiligung der Träger öffentlicher Belange den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan „Ortsetter“ aus dem Jahr 1961 aufzuheben. Dieser ist am 21.01.2004 außer Kraft getreten.

Der bestehende Bebauungsplan „Ortsetter Gutach-Nord Teilgebiet Bürgerhof I“ vom 11.06.1987 wird durch den Bebauungsplan „Gutshof“ im Bereich der Kirchstraße überlagert. Mit Bekanntmachung des Bebauungsplanes „Gutshof“ tritt der überlagerte Bereich des Bebauungsplanes „Ortsetter Gutach-Nord Teilgebiet Bürgerhof I“ vom 11.06.1987 außer Kraft.

1.4.1 Flächennutzungsplanausschnitt

Maßstab 1:5000



1.4.2 Verfahrensablauf

21.09.1999	Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Ortsmitte Gutach“
19.10.1999	Billigung der Vorentwürfe und Beschluss des Anhörungsverfahrens nach § 3(1) und 4(1) BauGB
14.12.1999	Beschluss eines modifizierten Plankonzepts für das Anhörungsverfahren
16.02.2000	Bürgerinformation
16.02.2000 – 31.03.2000	Frühzeitige Bürger- und Trägerbeteiligung
19.08.2003	Billigung des Entwurfs und Beschluss der Offenlage für den Bebauungsplan „Gutshof“
04.09.2003 – 06.10.2003	Offenlage
02.03.2004	Satzungsbeschluss

2 PLANUNG

2.1 Allgemeine städtebauliche Zielsetzungen

Im Vorfeld der angestrebten Bebauungsplanung für den Innerortsbereich von Gutach hat der Gemeinderat – anknüpfend an die Rahmenplandiskussion von 1995 – sich ausführlich mit den konkreten städtebaulichen Zielen insbesondere zu Art und Maß der Nutzung, Ökologie und Gestaltung im gesamten Planungsbereich auseinandergesetzt.

Ergebnis dieser Auseinandersetzung ist, dass sich diese im unmittelbaren Ortszentrum gelegene Flächen für eine angemessene verdichtete Baustruktur anbieten, was zugleich auch im allgemeinen städtebaulichen Interesse eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden liegt.

Zentrale Erschließungsstraße für die Bebauungsplanbereiche „Gutshof“ und „Bürgerhof II“ ist die Kirchstraße, die trotz ihrer notwendigen Erschließungsfunktion für den fahrenden und ruhenden Verkehr einen verkehrsberuhigten Charakter und damit eine attraktive Aufenthaltsqualität für die unmittelbaren Anlieger und die Besucher des Ortskerns erhalten soll.

In mehreren Planungsvarianten wurden unterschiedliche Formen der Erschließung, Bau- und Grünstruktur für diese Teilbereiche untersucht. Die nach Aufgabe der Gemeinbedarfsfläche für das Bürgerhaus favorisierte vorliegende Planvariante soll entsprechend in dem vorliegenden Bebauungsplan zur Offenlage planungsrechtlich umgesetzt werden.

Nach der vorgeschlagenen städtebaulichen Grundkonzeption werden zwei jeweils um einen Erschließungsstich mit halböffentlichem Aufenthaltscharakter gruppierte Nachbarschaftseinheiten gebildet. Die Anzahl und Dimensionen der Gebäude und ihre Ab-

stände zueinander sind so gewählt, dass sie in eine zusammenhängende Park- und Gartenlandschaft eingebettet sind, und damit insgesamt einen eigenen profilierten gehobenen Quartierscharakter im Zentralbereich von Gutach anstreben.

2.2 Art der baulichen Nutzung

Im nordwestlichen Bereich des Plangebiet entlang der Elzstraße befindet sich der „Gutshof“ der Fa. Gütermann sowie ein Wohn- und Geschäftshaus. Der Gutshof wird momentan für Wohn-, Lager- und Büro Zwecke genutzt. Eventuell geplante Nutzungsänderungen seitens des Grundstückseigentümers die evtl. notwendigen Konsequenzen auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes haben könnten, sind nicht bekannt. Konflikte zum geplanten Mischgebiet und dem östlich angrenzenden geplanten Wohngebiet können deshalb ausgeschlossen werden.

Östlich des Gutshofes entlang der Ludwigstraße befindet sich das Gelände der freiwilligen Feuerwehr von Gutach i.Br. mit einem Feuerwehrgerätehaus und entsprechenden Stellplätzen. Das Feuerwehrgerätehaus wird im Erdgeschoss ausschließlich von der Feuerwehr u.a. als Abstellraum für Feuerwehrfahrzeuge genutzt. Im Dachgeschoss befinden sich Übungs- und Vereinsräume mit entsprechenden sanitären Anlagen. Durch die abgeschirmte Lage des Gebäudes zum geplanten angrenzenden Wohngebiet und den o.g. Nutzungen werden keine Konflikte hinsichtlich des geplanten Wohngebietes erwartet.

Entsprechend diesen vorhandenen bzw. geplanten Nutzungen wird das Plangebiet als Mischgebiet MI, Allgemeines Wohngebiet WA und Gemeinbedarfsfläche Kirche und Feuerwehr festgesetzt.

Aufgrund der Lage des Plangebiets in der Ortsmitte von Gutach mit einer gewissen Gemengelage zu Ladengeschäften und anderen Nicht-Wohnnutzungen sollen in den Allgemeinen Wohngebieten Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausnahmsweise zulässig sein.

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

Im Mischgebiet MI werden Vergnügungsstätten jeder Art sowohl nach § 6 (2) Nr. 7 als auch als Ausnahme nach § 6(3) BauNVO ausgeschlossen, um eine funktional und sozial ausgewogene Ortszentrumsstruktur zu erhalten und weiter zu entwickeln.

Um die Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch Sendemasten zu verhindern, und da Mobilfunkanlagen dem Charakter des Allgemeinen Wohngebietes widersprechen würden, wurden von den in § 4 (3) Nr. 2 BauNVO genannten Nutzungen (sonstige nicht störende gewerbliche Nutzungen) Mobilfunkanlagen im Allgemeinen Wohngebiet nicht zugelassen. Gerade hier im Bereich der Ortsmitte von Gutach ist davon auszugehen, dass Mobilfunkanlagen aufgrund ihrer vertikalen Abmessungen weit hin sichtbar sind und somit das Ortsbild negativ beeinträchtigen.

2.3 Maß der baulichen Nutzung

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

Das festzusetzende Maß der baulichen Nutzung orientiert sich im Mischgebiet am Bestand. Entsprechend dieser Zielsetzung wurde bei einer maximal 3 geschossigen Bebauung eine Gesamthöhe von 17,0 m und eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wurde verzichtet, sowie die Baufenster dem Bestand angepasst, wobei geringfügige Erweiterungen zugelassen werden sollen.

In den Allgemeinen Wohngebieten wurde bei dem Maß der baulichen Nutzung entsprechend dem Bestand und der Planung differenziert. Den baulichen Schwerpunkt bilden dabei 11 Punkthäuser im Geschossbau, die einen baulichen Übergang vom bestehenden Gutshof im Osten zur bestehenden Kirche im Westen herstellen. Entsprechend der oben dargestellten allgemeinen städtebaulichen Ziele, der daraus abgeleiteten eigenständigen Gebietscharakteristik, Baufensterzuschnitte und Grundstückspartzellierung, wurde eine dreigeschossige Bebauung mit einer maximalen Traufhöhe von 9,50 m und einer maximalen Gesamthöhe von 14,50 m festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 bewegen sich dabei an den zulässigen Obergrenzen für ein Allgemeines Wohngebiet.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 wurde entsprechend dem Bestand eine offene Bauweise mit Einzelhäusern als zweigeschossige Bebauung mit einer maximalen Traufhöhe von 6,50 m und einer Gesamthöhe von 12,50 m sowie einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 festgesetzt.

2.4 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

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

Aufgrund der beabsichtigten Bebauung mit Geschosshäusern im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sollen die notwendigen Stellplätze generell in Tiefgaragen untergebracht werden. Zusätzliche Stellplätze für Besucher etc. sind entlang der geplanten Stichstraßen mit halböffentlichem Wohnhofcharakter möglich.

Zur Sicherung unversiegelter Gartenflächen und der Wohnruhe in den rückwärtigen Grundstücksbereichen wurde im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 festgesetzt, dass Stellplätze nur im Bereich zwischen Erschließungsstraße und rückwärtiger Gebäudeflucht zulässig sind.

Aus gleichen Gründen sollen im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 und Mischgebiet MI Garagen und Carports nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen und/oder auf den speziell ausgewiesenen Standorten zulässig sein.

Zum Schutz vor zu großer Versiegelung der Grünbereiche wurde festgesetzt, dass Nebenanlagen nur innerhalb der Baufenster und den festgesetzten Garagen- und Carportzonen zulässig sind. Um jedoch Geräteschuppen oder Gartenlauben zuzulassen,

wurde bestimmt, dass Nebenanlagen bis 25 m³ Brutto-Rauminhalt und einer maximalen Gebäudehöhe - gemessen an der zugehörigen Erschließungsstraße - von 3,0 m auch außerhalb der Baufenster zulässig sind. Für Grenzgebäude gelten die Höhen-, Flächen- und Längenbeschränkungen nach § 6 LBO.

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

2.5 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen

Nach den Vorgaben der Baunutzungsverordnung wird in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 eine offene Bauweise mit Einzelhäusern festgesetzt.

Da sich im Mischgebiet aufgrund der Bestandssituation die Bauweise nicht sinnvoll festlegen lässt, wird auf diese verzichtet.

Um die Überschreitungsmöglichkeiten der Baugrenzen definitiv zu regeln, wurde in die textlichen Festsetzungen aufgenommen, dass Überschreitungen der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile, wie Balkone, Erker und Dachvorsprünge bis zu 2,0 m zulässig sind. Durch das sog. „Wintergartenprivileg“ wurde darüber hinaus bestimmt, dass Baugrenzen mit Ausnahme der nach Nordosten definierten Baugrenzen mit Bauteilen, deren Oberflächen zu mehr als 70 % verglast sind und die eine wohnraumähnliche Nutzung aufnehmen, um bis zu 1,50 m überschritten werden dürfen. Die Abstandsvorschriften der LBO sind dabei zu beachten.

2.6 Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten

Im gesamten Plangebiet wurde auf eine Beschränkung der Wohneinheiten verzichtet, da sich das Plangebiet in zentraler Lage im Bereich der Ortsmitte befindet und in idealer Weise an das örtliche Verkehrsnetz angebunden ist.

2.7 Aufschüttungen und Abgrabungen

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

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

3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

3.1 Dächer

Im Zusammenhang mit der Bestandssituation und der beabsichtigten Planung wurde bei der Gestaltung der Dächer im Plangebiet unterschieden.

So soll im Bereich der geplanten Bebauung im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 eine Vielfalt an Dachformen möglich gemacht werden. Aus diesem Grund beschränken sich die Bauvorschriften darauf, für Dachformen Rahmenregelungen vorzugeben. Die Dächer sollen eine Dachneigung zwischen 5° und 35° aufweisen.

Im Mischgebiet und Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind die Dächer als Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° herzustellen.

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

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

Aus gestalterischen Gründen müssen Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen eine Dachneigung von mindestens 20° aufweisen, oder sind bei einer Dachneigung von 0° bis 15° zu begrünen.

Die zur Energiegewinnung dienenden Dachaufbauten sollen gefördert werden. Sie sind bei allen Dachformen gestattet und aus blendfreiem Material herzustellen.

3.2 Außenantennen und Niederspannungsfreileitungen

Um die Beeinträchtigung des Ortsbildes durch zu viele Antennen oder Satellitenanlagen zu verhindern, ist pro Gebäude bzw. pro Doppelhaushälfte jeweils nur eine sichtbare Antenne oder Satellitenantenne zulässig, wobei die sog. „Satellitenschüsseln“ die gleiche Farbe wie die dahinterliegenden Gebäudeflächen aufweisen müssen.

Zur Verhinderung von „oberirdischen Drahtgeflechten“ wie in den 50er und 60er Jahren noch üblich und leider auch heute wieder von einigen Versorgungsträgern angebracht, wurde festgesetzt, dass Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet nicht zulässig und daher unterirdisch zu verlegen sind.

3.3 Gestaltung von Einfriedungen und unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Zur Gestaltung des Straßenraumes und zur Verhinderung zu hoher und dadurch im Straßenraum „tunnelartig“ wirkender Einfriedungen wurden Höhenbeschränkungen für Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen von 0,8 m, bezogen auf die Straßenoberkante, aufgenommen. Zu den übrigen Grundstücksgrenzen dürfen Einfriedungen maximal 2,0 m betragen. Maschendraht und Drahtzäune wurden nur mit Heckenhinterpflanzung zugelassen. Sockel und Mauern dürfen eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten. Stacheldraht wurde als wohngebietsuntypisches Material und aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen.

Um im Erschließungsstich ohne Gehweg einen Sicherheitsabstand zwischen Einfriedung und Bordsteinkante zu gewährleisten, wurde festgesetzt, dass Einfriedungen einen Abstand von mindestens 0,50 m vom Fahrbahnrand einhalten müssen.

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

3.4 Stellplatzverpflichtung

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

Verkehrliche Gründe

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

Städtebauliche Gründe

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen, insbesondere auch im Bereich der geplanten privaten Stichstraßen soll den zukünftigen Bewohnern eine angemessene Aufenthaltsgüte garantiert werden.

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

4 VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Da sich die Planungskonzeption auf die bauliche Nutzung und Neuordnung innerörtlicher Freiflächen und „Brachflächen“ bezieht, ist die Grunderschließung des Planungsbereichs durch das bestehende Straßennetz vorgegeben. Es wird das Ziel verfolgt, diese ortstypische Netzstruktur zu ergänzen, wo dies möglich ist.

Aus Gründen der Grundstücksverhältnisse und –zuschnitte ist das Konzept einer neuen Straßenverbindung zwischen den zwei bestehenden Straßen Kirchstraße im Norden und Ludwigstraße im Süden für den Autoverkehr im Plangebiet nicht zu erreichen

und auf Grund der geringen Tiefe des Quartiers auch nicht erforderlich. Aus diesem Grund wird das Allgemeine Wohngebiet WA 1 über zwei Stichstraßen erschlossen, die von der Kirchstraße nach Süden hin abzweigen. Die Stichstraßen sollen verkehrsberuhigt sowie entsprechend gestaltet werden und neben der Erschließungsfunktion den zukünftigen Bewohnern eine angemessene Spiel- und Aufenthaltsqualität bieten. Weitere Spielmöglichkeiten bzw. Spielplätze befinden sich in ca. 180 m Entfernung südöstlich des Plangebiets im Bereich der Schule und in ca. 380 m Entfernung nordöstlich des Plangebiets im Bereich des Freibades, so dass der DIN 18034 Rechnung getragen wird.

Städtebaulich wichtig ist jedoch eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende Fußwegverbindung durch das neugeordnete Quartier. Am Ende werden diese Stichstraßen deshalb durch einen Fußweg miteinander verbunden, der östlich entlang des bestehenden Grundstücks Flst. Nr. 26/1 nach Süden weitergeführt wird und so eine Verbindung zur Ludwigsstraße und der Kirche im Osten bzw. dem Gutshof im Westen herstellt.

5 GRÜNORDNUNG

5.1 Allgemeines

Nach § 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist, wenn bei der Aufstellung von Bebauungsplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Die Belange des Naturschutzes sind hierbei unter entsprechender Anwendung der §§ 18 ff BNatSchG in die Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB einzustellen.

Grundsätzlich sind unvermeidbare Beeinträchtigungen möglich in den Bereichen (vgl. Grünordnungsplan):

- Arten- und Lebensgemeinschaften
- Boden,
- Oberflächen- und Grundwasser
- Luft und Geländeklima
- Landschaftsbild/Erholungsfunktion/Wohnfunktion

5.2 Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet ist bereits im westlichen bzw. östlichen Teilbereich bebaut bzw. durch interne Erschließungs- und Parkierungsflächen versiegelt. Im südöstlichen Bereich befindet sich auf dem Grundstück Flst. Nr. 27/2 eine extensiv genutzte Wiesenfläche. Das daran im Norden anschließende Grundstück wird intensiv als Obstplantage bewirtschaftet. Zwischen bestehender Bebauung im Nordosten des Plangebiets (Flst. Nr. 26) befindet sich eine Weidefläche für Pferde und Schafe. Auf dieser Fläche stehen ca. 35, in der Regel hochstämmigen Obstbäume, die meist in Reihe gepflanzt und z.T. schon abgängig sind. Des Weiteren sind im Bereich des Bürgerhofes entlang der Elzstraße zwei markante Linden und im Bereich des bebauten Grundstücks Flst. Nr. 26/1 bzw. an der Kirchstraße insgesamt 4 großkronige Nussbäume vorhanden.

Bei einer Erfassung und Bilanzierung der Eingriffe und notwendigen Ausgleichsmaßnahmen ist zu berücksichtigen, dass nur der Innenbereich des Quartiers, also nur die inneren vier Baugrundstücke der zentralen geplanten Wohnbebauung betrachtet werden müssen, da alle weiteren Teilflächen im Sinne des § 34 BauGB sowohl von der Kirchstrasse wie von der Ludwigstrasse (hier auch in der zweiten Reihe) her als erschlossen und bebaubar angesehen werden müssen.

Bei dieser inneren Teilfläche handelt es sich um circa 3000 m², für die insbesondere die Beeinträchtigungen in Form des Verlustes an Flora und Fauna sowie die Bodenversiegelung durch Bebauung und Erschließung berücksichtigt werden müssen.

5.3 Grünordnerische Maßnahmen

Innerhalb des Plangebietes werden verschiedene Maßnahmen vorgesehen, um die o.g. Eingriffe zu vermeiden, zu mindern oder auszugleichen. Als Ausgleichsmaßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt:

1. Boden

- Anlage der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke als Grünflächen
- Begrünung und Abdeckung nicht überbauter Dächer von Tiefgaragen mit mindestens 40 cm Erde
- Ausführung von kupfer-, zink- und bleigedeckten Dächern und Dachgauben nur, wenn sie beschichtet, oder in ähnlicher Weise behandelt sind
- Hinweise zur Erhaltung des Bodens und der Sicherung der Bodenfunktionen

2. Wasser

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

3. Klima/Luft

- Durchgrünung des Plangebiets mit Bäumen und Sträuchern
- Möglichst geringe Versiegelung
- Aufgelockerte Bebauung mit grundstücksbezogenen Baufenstern

4. Pflanzen/Tiere/Biotope

- Erhalt und Pflege der in der Planzeichnung durch ein Baumerhaltungsgebot dargestellten Einzelbäume

- Pflanzgebot von heimischen Laubbäumen entlang der öffentlichen Erschließungsfläche und Grünfläche sowie im privaten Straßenraum
- Pflanzgebot von heimischen Laubbäumen, hochstämmigen Obstbäumen und Sträuchern auf den privaten Grundstücksflächen (1 Baum und 5 Sträucher je angefangener 300 m² Grundstücksfläche)

5. Landschaftsbild

- Begrenzung von Einfriedigungen auf eine Höhe von 0,80 m zu den Verkehrsflächen und von 2,0 m zu den übrigen Grundstücksgrenzen
- Ausschluss von Stacheldraht
- Zulässigkeit von Maschendraht- und Drahtzäunen nur mit Heckenhinterpflanzung
- Beschränkung von Abgrabungen und Aufschüttungen
- Ausbildung der Dächer von Hauptgebäuden als geneigtes Dach mit einer Dachneigung von 5° bis 35° bzw. 30° bis 45°

5.4 Resümee

Bei Umsetzung der vorgeschlagenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen unter Berücksichtigung der jetzigen planungsrechtlichen Möglichkeiten kann der zu erwartende Eingriff im Plangebiet ausgeglichen werden.

Die Belange der Umwelt in der dargestellten Form sind im Sinne des § 29 (1) BNatSchG und § 1a BauGB gegen die Belange einer für die Gemeinde bedeutsamen Entwicklung ordnungsgemäß abzuwägen. Nach Abwägung geht die Gemeinde Gutach im Breisgau davon aus, dass die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets die ökologischen Belange ausreichend berücksichtigt.

6 TECHNISCHE VER- UND ENTSORGUNG

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

7 GEOLOGIE

7.1 Boden- und Untergrundverhältnisse

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

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

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

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

7.2 Grundwasser/Versickerung von Niederschlagswasser

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

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

Schadstoffen einzubauen ist. Bei wassergesättigtem und gefrorenem Boden ist allerdings davon auszugehen, dass eine Versickerung nicht möglich ist, da der gefrorene, wassergesättigte Boden weitgehend als Dichtung wirken wird. In Frostzeiten kann daher keine beachtenswerte Wassermenge über Versickerungsmulden versickert werden.

Aus zuvor aufgeführten Gründen:

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

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

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

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

8 IMMISSIONEN

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

9 STÄDTEBAULICHE DATEN

9.1 Fläche des räumlichen Geltungsbereichs:	ca. 2,11 ha
Allgemeines Wohngebiet	ca. 0,96 ha
Mischgebiet	ca. 0,43 ha
Gemeinbedarfsflächen	ca. 0,48 ha
Straßenverkehrsflächen inkl. Parkstreifen und Fußwege	ca. 0,23 ha
öffentliche Grünflächen	ca. 0,012 ha

BEGRÜNDUNG

9.2 Einwohnerdichte (Planung)

Bauplätze/WE max.

1 E bei max. 3 WE =

3 WE

11 E bei max. 6 WE =

66 WE

max. 12 Bauplätze =

69 WE

ergibt bei 2,5 Einwohnern pro WE = ca. 173 Einwohner

durchschnittliche Bauplatzgröße (netto) 0,75 ha : 12 = 625 m²

Bruttowohnbaufläche = 0,75 ha Nettowohnbaufläche + 40%

= 1,05 ha anteilige Bruttobaulandfläche

daraus ergibt sich eine maximale Bruttowohndichte bei 173 E = 165 E/ha

Die dargelegte Berechnung führt zu einer Bruttowohndichte bei angenommenen 2,5 Einwohnern pro Wohneinheit von 165 Einwohnern/ha.

10 KOSTEN

Verkehrsanlagen (Straßenbau, Gehwege, Parkplätze) ca. 183.000 €

Entwässerung ca. 134.000 €

(Schmutz und Regenwasserkanal incl. Hausanschlüsse)

Wasserversorgung (Trinkwasser, Hausanschlüsse) ca. 51.000 €

Gesamt ca. 368.000 €

Gutach i. Br., den **02. März 2004**


Schöner
Der Bürgermeister

Architektur ■ Städtebau ■ Projektentwicklung
Freie Architekten · Freie Stadtplaner

[Handwritten Signature]
Schwabentorring 12 · D-79098 Freiburg
Tel 07 61/3 68 75-0 · Fax 07 61/3 68 75-17
info@kbf-freiburg.de · www.kbf-freiburg.de

Körper
Barton
Fahle ■

Der Planverfasser