Darstellung entspricht dem Liegenschaftskataster. Abweichungen gegenüber dem Grundbuch möglich.

1:500

Herstellung: Landesvermessungsamt Baden-Württemberg — Außenstelle Karlsruhe — 1978

GEMEINDE GUTACH/BRSG.
LANDKREIS EMMENDINGEN

BEBAUUNGSPLAN

ORTSETTER GUTACH NORD

BEBAUUNGSPLAN M 1:500 UND TEXTTEIL

BEZUGSPLÄNE: STRASSEN- UND KANALISATIONSPLÄNE DES ING.BÜRO HAGEN, FREIBURG

IN ERGÄNZUNG DER PLANEINZEICHNUNGEN WIRD FOLGENDES FESTGESETZT:

A) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 1 BBAUG)

1. BAULICHE NUTZUNG

1.1 ART DER NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BBAUG):
a) ALLGEMEINES WOHNGEBIET WA (§ 4 BAUNVO)
AUSNAHMEN SIND UNZULÄSSIG FÜR TANKSTELLEN UND GARTENBAUBETRIEBE
b) DORFGEBIET MD (§ 5 BAUNVO)

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR.1 BBAUG): VERBINDLICH EINTRAGUNGEN DER GRZ, DIE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE IM ZEICHN. TEIL UNTERSCHEIDUNG BINDEND VORGESCHRIEBEN BZW. HÖCHSTZULÄSSIGE GZ, GESCHOSSZAHLEN) SOWIE DIE AUSBAUBARKEIT DER DACHGESCHOSSE (MAX. 2/3 DERER GRUNDFLÄCHE).
AUSNAHMEN NACH § 17 ABS. 5 BAUNVO SIND NICHT ZULÄSSIG.

2. BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BBAUG IN VERBINDUNG MIT § 22 BAUNVO)

2.1 OFFENE BAUWEISE
AUSNAHME: AUF DEM FLURSTÜCK NR. 165 SONDERFALL WA/b IST DIE EINGESCHOSSIGE GRENZBEBAUUNG ZWINGEND. DER ANSCHLUSS DER DACHFLÄCHEN UND GESIMSE IST TECHNISCH UND GESTALTERISCH IN GLEICHER WEISE DURCHZUFÜHREN.

2.2 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BBAUG)
DIE EINGETRAGENEN FIRSTRICHTUNGEN SIND VERBINDLICH.

2.3 AUF DIE EMPFEHLENDE DARSTELLUNG DER GEBÄUDE IM FUNKTIONSPLAN WIRD HINGEWIESEN.

3. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGE (§ 9 ABS. 2 BBAUG)

3.1 DIE SOCKELHÖHE DER GEBÄUDE MUSS NICHT MIT DEM ERDGESCHOSSFUSSBODEN IDENTISCH SEIN. SIE KANN AUCH ANDERE BAULICH BEDINGTE FLUCHTEN AUFNEHMEN, WIE Z.B. DIE FENSTERSÜLBEL. SIE DARF ABER, BEZOGEN AUF FERTIGNAHE STRASSENGRÄCHE NICHT MEHR ALS 80 CM DARÜBERHINAUSRAGEN. AUSNAHMEN STELLEN KELLEREINGÄNGE UND GARAGENEINFAHRTEN DAR.

3.2 DIE UNTER ZIFFER 5.2 AUFGEFÜHRTE GEMEINSCHAFTSGARAGE IST HALBGESCHOSSIG UNTER DIE GEBÄUDEGRUPPE ANZUORDNEN.

3.3 DIE UNTER ZIFFER 11.2 FESTGESETZTEN MAX. TRAUFHÖHEN SIND ZU BEACHTEN.

4. NEBENANLAGEN
IM SINNE VON § 14 BAUNVO SIND NUR ZULÄSSIG IN UNMITTELBAREM ZUSAMMENHANG MIT GEBÄUDEN.

5. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 4)

5.1 STELLPLÄTZE UND GARAGEN SIND NUR INNERHALB DER ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN ZULÄSSIG BZW. AUF DEN AUSGEWIESENEN FLÄCHEN.

5.2 GARAGEN FÜR EINFAMILIEN-HÄUSER SIND EINZELN ODER ALS DOPPELGARAGE, FÜR MEHRFAMILIEN-HÄUSER ODER HAUSGRUPPEN NUR ZUSAMMENGEFASST ALS GARAGENGRUPPE MIT GEMEINSAMER ZUFAHRT ZULÄSSIG.
FÜR DIE ZU MODERNISIERENDEN MEHRFAMILIEN-HÄUSER ZWISCHEN ELZ- UND ÖFERSTRASSE SIND 2 ABGESENKTE GEMEINSCHAFTSGARAGEN AUSZUFÜHREN, DEREN DACH ZU BEGRÜNEN IST.

6. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BBAUG)
DIE GLIEDERUNG ERFOLGT IN FAHRBAHNEN
ÖFFENTLICHE STELLPLÄTZE IM STRASSENRAUM
GEHWEGE UND SPIELSTRASSEN
WOHNWEGE (NUR VON ANLIEGERN ZU BEFAHREN)

7. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 15 UND 16 BBAUG).
DIE BEZEICHNETEN ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN DIENEN DER ERHOLUNG UND DEM SPIEL, SOWIE DER [illegible] ELZ UND WILDGUTACH (FLÄCHEN AUF DIE [illegible]).

8. GEH- UND FAHRBAHN LEITUNGSRECHTE (§ 9 ABS. 1 NR. 21) ZU GUNSTEN DER ALLGEMEINHEIT AUF NICHT ÖFFENTLICHEN GRUNDSTÜCKEN, RECHTE SIND ZWISCHEN GRUNDEIGENTÜMER UND GEMEINDE DURCH PRIVATVERTRAG ZU REGELN.

8.1 GEHWEGE UND WOHNWEGE SIND FÜR KATASTROPHENFÄLLE BEFAHRBAR AUSZUBILDEN.

8.2 NOTWENDIGE VERSORGUNGSLEITUNGEN UND DEREN PFLEGE SIND ZU DULDEN. DIE LEITUNGSRECHTE SIND GRUNDBUCHRECHTLICH FESTZULEGEN.

9. BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND GEWÄSSER (§ 9 ABS.1NR. 25 BBAUG)

9.1 DER EINGETRAGENE VORHANDENE BAUMBESTAND(Z.B. DORFPLATZ) IST ZU SCHÜTZEN, ZU PFLEGEN UND ZU ERHALTEN. DIE DAMIT EVTL. VERBUNDENEN EINSCHRÄNKUNGEN FÜR ANLIEGER SIND VON DIESEN ZU DULDEN. WÄHREND BAUDURCHFÜHRUNG SIND DIE BÄUME IN FOLGENDER WEISE ZU SCHÜTZEN:

9.2 Die Uferzonen an Ell- und Wildgutach dürfen durch Maßnahmen des Bebauungsplanes nicht verändert werden.

9.3 Durch die Grenze des Bebauungsplanes im Bereich der Flurstücke Nr. 9 und Nr. 10 teilweise ist zur Beschränkt Brennerei und Hühnerhaltung eine dichtverwachsene Sträuch- und Gehölzpflanzung anzulegen.

10. SICHERUNG DER INFRASTRUKTUR (§ 9 A ABS. 1 BBAUG)

10.1 DIE STROMVERSORGUNG ERFOLGT ÜBER ERDKABEL

10.2 DIE ABWASSERBESEITIGUNG ERFOLGT UNTER HINWEIS AUF § 9 A BBAUG VORBEHALTLICH DER FERTIGSTELLUNG DER KLÄRANLAGE DES BREISGAUER-BUCHTVERBANDES.

10.3 DIE HÄUSLICHEN ABWÄSSER SIND UNMITTELBAR IN DIE ORTSKANALISATION EINZULEITEN. DIE BESEITIGUNG DER NIEDERSCHLAGSWASSER UND DER BRAUCHWASSER ERFOLGT GETRENNT.

B) BAUGESTALTUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BBAUG IN VERBINDUNG MIT § 111 BO BA-WÜ)

11. ÄUSSERE GESTALTUNG (§ 111 ABS. 1 NR 1 BO)

11.1 DIE BAUKÖRPER SIND GEMÄSS PLANEINTRAG IN IHRER HÖHENENTWICKLUNG ZU GLIEDERN. ÜBERSCHREITUNGEN SIND NICHT ZULÄSSIG.

11.2 DIE ANGENOMMENE TRAUFHÖHE (VON OK STRASSENACHSE BIS ZUM SCHNITTPUNKT GEBÄUDEAUSSENWAND/DACHLINIE) DARF MAXIMAL BETRAGEN:

BEI EINGESCHOSSIGEN GEBÄUDEN	4,50 M
BEI ZWEIGESCHOSS. GEBÄUDEN	7,00 M
BEI DREIGESCHOSS. GEBÄUDEN	9,00 M
BEI GARAGEN (FLACHDACH)	2,0 M
BEI GARAGEN (SATTELDACH)	2,5 M

ZUSCHLÄGE FÜR GEWERBLICH GENUTZTE BÄUME (LÄDEN/GASTSTÄTTEN/BÜRO/WERKSTÄTTEN) SIND IM RAHMEN DER 2,75 M NORMALGESCHOSSHÖHE ÜBERSTEIGENDEN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN ZULÄSSIG.
TECHNISCHE AUFBAUTEN WIE FAHRSTUHLSCHÄCHTE, TREPPENHAUSBERLICHTER, TERRASSENBRÜSTUNGEN DÜRFEN DIE ZULÄSSIGE TRAUFHÖHE ÜBERSCHREITEN.

11.3 AN- UND VORBAUTEN SIND NUR GESTATTET, WENN SIE IN EINEM ANGEMESSENEN GRÖSSENVERHÄLTNIS ZUM HAUPTGEBÄUDE STEHEN UND SICH ARCHITEKTONISCH EINFÜGEN.

11.4 FENSTERÖFFNUNGEN SIND IN IHRER GRÖSSE UND VERTEILUNG HARMONISCH ZU GESTALTEN.

11.5 ES SIND SATTELDÄCHER AUSZUFÜHREN. BEI SEHR BREITEN GRUNDRISSEN AUCH AUSNAHMSWEISE KRÜPPELWALM-DÄCHER ZULÄSSIG.
DIE DACHNEIG. ERGIBT SICH AUS DEN EINTRAGUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN ÜBER- BZW. UNTERSCHREITUNGEN BIS MAX. 2° SIND NICHT MÖGLICH.
DER DACHÜBERSTAND IST MIT MIN. 0,60 M ZU WÄHLEN.

11.6 DIE GENEIGTEN DÄCHER SIND MIT ZIEGELROTER HARTBEDACHUNG EINZUDECKEN (PRO HAUS/HAUSGRUPPE MATERIALEINHEITLICH). AUSNAHMSWEISE ZULÄSSIG SIND RED-CEDAR-HOLZVERSCHINDELUNGEN, WENN DIESE IN VERBINDUNG MIT EINER WANDVERKLEIDUNG GEWÄHLT WERDEN.
DIE FLACHDÄCHER SIND ZU BEKIESEN ODER ZU BEGRÜNEN (JEWEILS EINHEITLICH).

11.7 DIE ZU VERPUTZENDEN GEBÄUDEFASSADEN (AUSNAHME RED-CEDAR-VERSCHINDELUNGEN) SIND, SOWEIT ES SICH UM GEBÄUDEGRUPPEN (INCL. NEBENGEBÄUDE) HANDELT, EINHEITLICH ZU BEHANDELN (MATERIAL UND ANWENDUNGSTECHNIK).
FÜR DIE FARBLICHE GESTALTUNG GILT DER FARB-RAHMEN-PLAN, DER SICH AUF ERDFARBEN-AUSSENANSTRICHE STÜTZT (KEINE ODER INTENSIVE POPFARBEN SIND UNZULÄSSIG).
VOR AUSFÜHRUNG SIND PUTZ- UND ANSTRICHMUSTER CA. 1 QM DEM BÜRGERMEISTERAMT ZUR BEGUTACHTUNG UND ABNAHME ZU MELDEN.

11.8 SAMMELGARAGEN SIND EINHEITLICH ZU GESTALTEN (FORM + MATERIAL + FARBE)

12. EINFRIEDIGUNGEN UND GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN (§ 111 ABS. 1 NR. 6 BO)

12.1 DIE EINFRIEDIGUNGEN DER VORGÄRTEN ENTLANG ÖFFENTLICHER STRASSEN, PLÄTZE UND WEGE DÜRFEN NUR ALS STELLKANTEN ODER NIEDERE MAUERN BZW. HECKEN (MAX. 0,90 M HOCH) ERRICHTET WERDEN.
MÜLTONNENSTANDPLÄTZE SIND IN UNMITTELBAREM ZUSAMMENHANG MIT DEN GEBÄUDEN ZU ERRICHTEN.

12.2 DIE UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE SIND MIT BÄUMEN, STRÄUCHERN, RASENFLÄCHEN ANZULEGEN UND ZU PFLEGEN.

12.3 DIE EINZÄUNUNG DER ÜBRIGEN GARTENANLAGEN SIND IN FORM VON HECKENBEPFLANZUNG ODER HOLZZÄUNEN MIT HORIZONTALER ABLATTUNG ZULÄSSIG (MAX. HÖHE 0,80 M).

13. ANTENNEN UND FREILEITUNGEN (§ 111 ABS. 1 NR. 3 BO)

13.1 AUSSENANTENNEN SIND, SOWEIT DER ANSCHLUSS AN EINE GEMEINSCHAFTSANTENNE MÖGLICH IST, NICHT ZULÄSSIG. IST IM RAHMEN DER ERSCHLIESSUNG FÜR DEN GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES EINE GEMEINSCHAFTSANT. GEWÜNSCHT SO WIRD SIE FÜR ALLE GRUNDSTÜCKE BEREIT GESTELLT.

13.2 NIEDERSPANNUNGSFREILEITUNGEN UND FERNMELDEFREILEITUNGEN SIND INNERHALB DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES NICHT ZULÄSSIG.

C) NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BBAUG)

14. ENTLANG DER WILDGUTACH IST EIN ÜBERFLUTUNGSSTREIFEN VON MIND. 15 M, VON DER BÖSCHUNGSKRONE GEMESSEN, VON JEDER ANSCHÜTTUNG, BEBAUUNG, AUSWEISUNG ALS STELLFLÄCHEN, VERKEHRSFLÄCHEN FREIZUHALTEN (STELLUNGNAHME WASSERWIRTSCHAFTSAMT FREIBURG VOM 15.3.1978).

15. ELT.-VERSORGUNGSEINRICHTUNGEN WIE KABELVERTEILERSCHRÄNKE (NICHT ABER MASTEN UND MASTTRAFOSTATIONEN) KÖNNEN IN ERFORDERLICHER ZAHL AUF HIERFÜR IM BEBAUUNGSPLAN NICHT VORGESEHENEN FLÄCHEN UND STELLEN ERRICHTET WERDEN. WENN VORHER MIT DER GEMEINDE ÜBEREINSTIMMUNG ERZIELT WIRD. (STELLUNGNAHME EVU FA. GUTERMANN & CO. GUTACH VOM 4.4.1978 IN EINGESCHRÄNKTER FASSUNG).

ANLAGE

ZEICHENERKLÄRUNG:

- WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- MD — DORFGEBIET
- II — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, HÖCHSTGRENZE
- DG — DACHGESCHOSSAUSBAU BIS 2/3 ZULÄSSIG
- (II) — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, ZWINGEND
- 0,4 — GRUNDFLÄCHENZAHL
- (0,8) — GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- o — OFFENE BAUWEISE
- o/b — OFFENE BAUWEISE, NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- /o — NUR EINZELHAUS ZULÄSSIG
- b — OFFENE BAUWEISE, NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG
- b — BESONDERE BAUWEISE
- 45° — DACHNEIGUNG
- max.2W — MAXIMAL 2 WOHNUNGEN PRO HAUSEINHEIT
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
- BAUGRENZEN — BAULINIEN
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- ABGRENZUNG SONST. UNTERSCH. FESTSETZUNGEN
- GRENZE SANIERUNGSGEBIET
- STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
- ÖFFENTLICHES GRÜN:
  - ALLGEM. GRÜN (UFER, WIESE)
  - SPIELPLATZ
  - PARKANLAGE —DORFPLATZ
- Ga — GARAGEN
- GGa — GEMEINSCHAFTSGARAGEN
- GGa(HI) — GEMEINSCHAFTSGARAGEN, ABGESENKT
- St — STELLPLÄTZE
- GSt — GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE
- P — PARKPLATZ, ÖFFENTLICH
- ELEKTRIZITÄTSWERK
- BESTEHENDER BAUM/STRAUCHGRUPPE (BINDUNG FÜR ERHALTUNG)
- PFLANZGEBOT BAUM
- GEHWEG / FAHRBAHN — (II) WASSERRECHTL. FESTS. SETZUNGEN (ÜBERSCHW.-GEB.)
- LEITUNGSRECHT BEI FLÄCHEN
- GEHRECHT (PRIVATER WEG MIT ÖFFENTLICHER NUTZUNGSRECHT)
- WW — WOHNWEG (PRIVAT / NUR VON ANLIEGERN ZU BEFAHREN)
- FÜR ABRISS BESTIMMTE ALTBAUTEN
- VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN
- GRENZE TEILGEBIET
- UMFORMER STATION

GENEHMIGUNGSVERFAHREN:

GEPLANT: RHEINFELDEN AM 3.5.1979 — LOTHAR REICHART, FREIER ARCHITEKT BDA, FRIEDRICH-EBERT-STR.2 7889 RHEINFELDEN

AUFGESTELLT NACH § 2 ABS. 1 BBAUG DURCH BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM 20.2.1978 — BÜRGERMEISTER

BEKANNTMACHT AM 22.2.1978

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (NACH § 2 A ABS. 6 BBAUG) VOM 17.3. BIS 17.4.1980 — BÜRGERMEISTER

SATZUNGSBESCHLUSS (NACH § 10 BBAUG IN VERBINDUNG MIT § 3 ABS. 2) TEILGEBIET NORDWEST AM 6.5.1980 — BÜRGERMEISTER

GENEHMIGT NACH § 11 BBAUG

Emmendingen, den 22.02.80
Landratsamt

ges. Dr. Mayer
(DIENSTSIEGEL) LANDRATSAMT

RECHTSKRÄFTIG (NACH § 12 BBAUG) DURCH ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG am 26.03.80 vom — BÜRGERMEISTER