

S A T Z U N G

der Gemeinde Gutach im Breisgau über den einfachen Bebauungsplan "AM SCHIESSBRÜCKLE" im Ortsteil Bleibach.

Der Gemeinderat hat am 18. Juni 1991 den Bebauungsplan für das Gewann "AM SCHIESSBRÜCKLE" unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen.

1. § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1987 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert am 25. Juli 1988 (BGBl. I S. 1093)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132)
3. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 03. Oktober 1983 (GBl. S. 578) zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 18. Mai 1987 (GBl. S. 161)

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Abgrenzung im Bebauungsplan.

Die Hof- und Gebäudefläche des Unterbauernhofes sowie das Grundstück, Flurst. Nr. 19/1 sind Bestandteil der Satzung über die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Bleibach im Teilgebiet Unterdorf, westlich der Dorfstraße vom 31.01.1986.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes wird die Innenbereichssatzung für diesen Teilbereich unwirksam.

§ 2

Bestandteil der Satzung

- | | |
|--------------------------|----------------|
| 1. Bebauungsplan | vom 06.05.1991 |
| 2. Bebauungsvorschriften | vom 18.06.1991 |

Beigefügt ist:

- | | |
|---------------|----------------|
| 3. Begründung | vom 07.05.1991 |
|---------------|----------------|

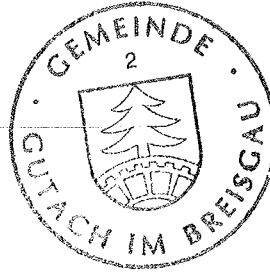
§ 3

Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder aufgrund der GemO beim Zustandekommen dieser Satzung wird nach § 4 IV GemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung dieser Satzung gegenüber der Gemeinde Gutach im Breisgau geltend gemacht worden ist. Der Sachverhalt der die Verletzung begründen soll, ist zu bezeichnen. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden ist.

Gutach im Breisgau, den 18. Juni 1991



Schomas
Schomas
Bürgermeister

Mit Schreiben vom 02. JULI 1991 (eingegangen am 04. JULI 1991) wurde der/die ...
Bebauungsplan - ~~Änderung~~/Ergänzung angezeigt (§ 11 Abs. 1 BauGB).
Mit Verfügung des Landratsamtes Emmendingen vom 20. JULI 1991 wurde keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht (§ 11 Abs. 3 BauGB).

gez. Dr. Stratz

Dr. Stratz



beglaubigt

Schindler
Schindler

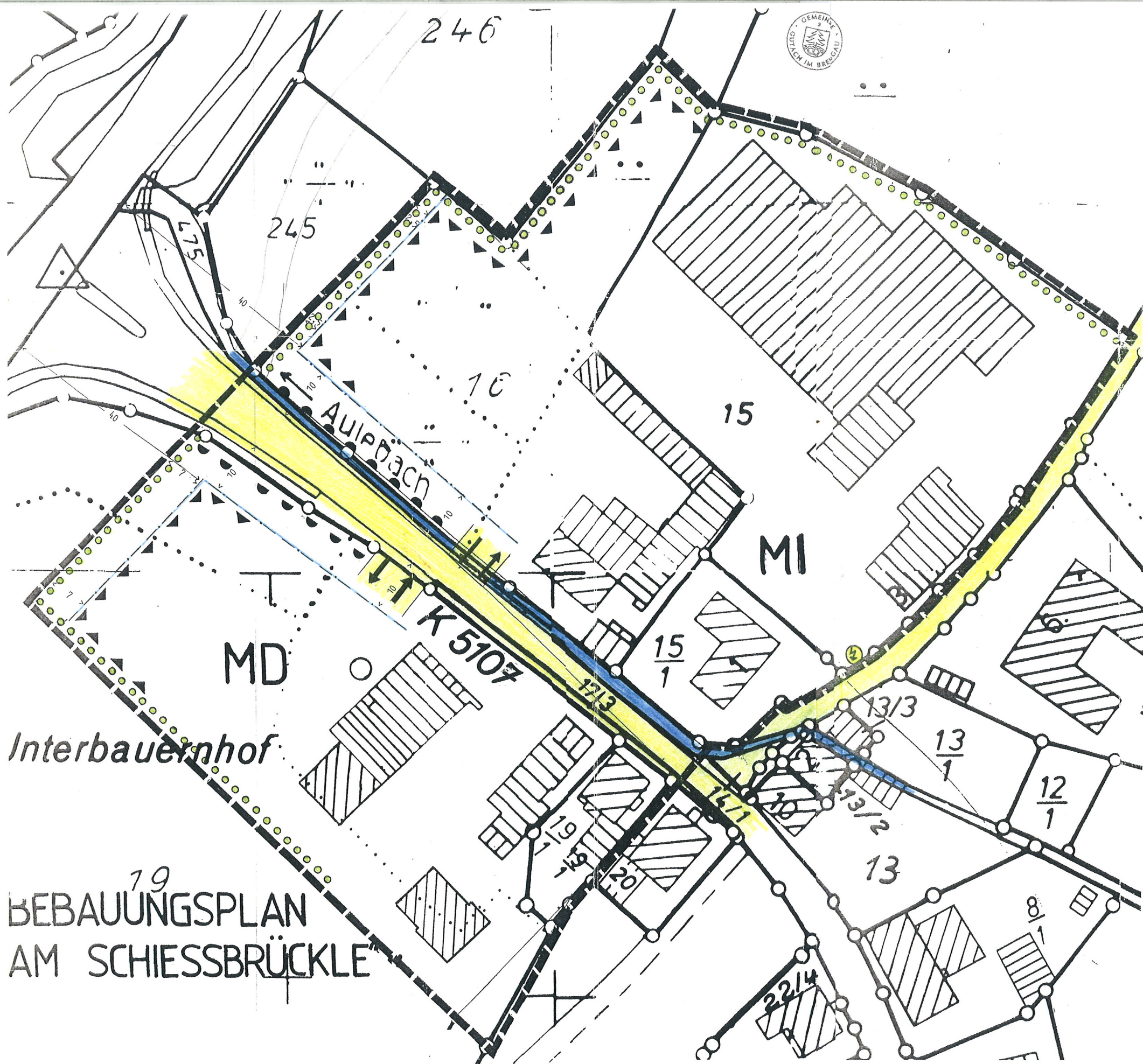
Die vorstehende Satzung wurde entsprechend der Satzung über die öffentliche Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Gemeinde Gutach im Breisgau, Nr. 32 vom 07. August 1991 öffentlich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan wurde damit am 07. August 1991 nach § 12 BauGB rechtskräftig.

Gutach im Breisgau, den 07.08.1991



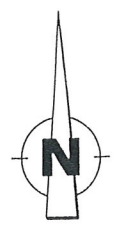
Schomas
Schomas
Bürgermeister



EINFACHER
 BEBAUUNGSPLAN DER
 GEMEINDE GUTACH IM BREISGAU
 ORTSTEIL BLEIBACH
 GEBIET: "AM SCHIESSBRÜCKLE"
 BEBAUUNGSPLAN M = 1:500

06.05.1991

- Zeichenerklärung**
- = Baugrenze
 - MI = Mischgebiet
 - MD = Dorfgebiet
 - = Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - = Pflanzgebot/Grüneinbindung des Ortsrandes
 - ▲▲▲ = Lärmbelastete Zone
 - ⊕ = Versorgungsfläche (Elektrizität)
 - == = Einfartbereich
 - = Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



Genehmigungsverfahren

Aufgestellt nach § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluß des Gemeinderates vom 04. September 1990
 Bekanntgemacht am 10. Oktober 1990
 Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 07.02.1991 bis 07.03.1991
 Satzungsbeschluß am 18. Juni 1991
 Ausgefertigt, Gutach im Breisgau, den 18. Juni 1991



Schomas
 Schomas
 Bürgermeister

Genehmigt gem. § 11 BauGB am Landratsamt Emmendingen

Rechtskräftig nach § 12 BauGB durch öffentliche Bekanntmachung am 07.08.1991



Schomas
 Schomas
 Bürgermeister

¹⁹
 BEBAUUNGSPLAN
 AM SCHIESSBRÜCKLE

1991 vom 02. JULI 1991 eingegangen
 am 04. JULI 1991 wurde der
 Bebauungsplan... ange-
 127... Aus 1 BauGB)
 12... des Landratsamtes Emmendingen
 vom 26. JULI 1991... wurde keine Verletzung
 von Rechtsvorschriften geltend gemacht
 (§ 11 Abs. 3 BauGB).
 beglaubigt

Gen. Dr. Skratz
 Dr. Stratz



18.06.1991

B E B A U U N G S V O R S C H R I F T E N zum einfachen Bebauungsplan der Gemeinde
Gutach im Breisgau, Ortsteil Bleibach, Gebiet " A M S C H I E S S B R Ü C K L E "

A. Ergänzend zu den Festsetzungen im zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen:

§ 1

Art der Nutzung

1. Als Art der Nutzung wird Dorfgebiet (MD) und Mischgebiet (MI) festgesetzt.
2. Vergnügungsstätten (insbesondere Spielhallen) sind im Plangebiet nicht zulässig.
3. Im Grundwasserbereich sind Wohnräume in Kellergeschossen nicht zulässig.

§ 2

Pflanzgebot/Grüneinbindung des Ortsrandes

Das im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgelegte Pflanzgebot dient der Eingrünung des Ortsrandes. Die Art der Eingrünung wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vom Baurechtsamt festgelegt.

§ 3

Lärmschutz

Bei der Erstellung von Wohngebäuden in dem als lärmbelastete Zone gekennzeichneten Gebiet des Bebauungsplanes werden passive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzfenster, Lärmschutzisolierung etc.) erforderlich. Das Maß der erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen wird im Baugenehmigungsverfahren festgelegt.

§ 4

Energie und Fernmeldeanschlüsse

Elektrizitäts-Versorgungseinrichtungen wie Kabelverteilerschränke, Masten und Masttrafostationen dürfen in der erforderlichen Anzahl auf hierfür im Bebauungsplan nicht vorgesehenen Stellen und Flächen errichtet werden.

§ 5

Gewässerschutz

Im Bebauungsplanbereich muß mit hohen Grundwasserständen gerechnet werden. Aus diesem Grund wird empfohlen, auf die Unterkellerung von Gebäuden zu verzichten. Sofern Kellergeschosse vorgesehen werden, müssen diese als wasserdichte Wannen ausgebildet werden.

Um die Absenkung des Grundwasserstandes zu vermeiden ist die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen im Erdreich mit dem Wasserwirtschaftsamt Freiburg abzusprechen.

Bei der Erstellung von Neubauten am Aulebach sind folgende Bestimmungen in die Baugenehmigung aufzunehmen:

1. Entlang des Gewässers ist ein Streifen von mindestens 5 m Breite, gemessen von der Böschungsoberkante des Gewässers, als Grünzone (Gewässerschutzstreifen) freizuhalten und in natürlichem Zustand (Erhaltung des Uferbewuchses) zu belassen.
2. In dem Gewässerschutzstreifen dürfen keinerlei Veränderungen vorgenommen werden; insbesondere sind untersagt: Aufschüttungen, Errichtung von Ufermauern, Einzäunungen, Überdachungen, Lagerungen wassergefährdender Stoffe, Ablagerung von Abfällen, von Autoabstellplätzen usw.
3. In dem Gewässerschutzstreifen ist im Interesse einer naturgerechten Ausgestaltung und Unterhaltung (Uferbefestigung) ein standortgerechter Uferbewuchs zu erhalten und zu fördern (siehe Wasserhaushaltsgesetz § 28 und 30). Insbesondere Erlen und Weiden können durch ihr - dem Wasser zugewandtes - intensives Wurzelwerk eine dauerhafte Befestigung der Gewässerböschungen bewirken.

§ 6

Maß der baulichen Nutzung

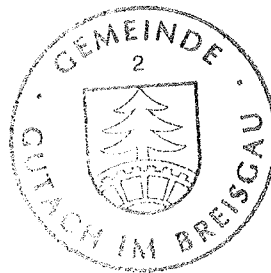
Im übrigen richtet sich die Zulässigkeit eines Bauvorhabens nach den Vorschriften des § 34 BauGB.

B. Hinweise

1. Das angefallene Oberflächenwasser (Regenwasser) ist soweit als möglich auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten. Hierzu sind die Zufahrten zu den Garagen, die Hofflächen und die Abstellplätze mit wasserdurchlässigem Material auszubilden.
2. Befestigte Flächen sind auf ein Minimum zu beschränken. Sie sind mit einem Gefälle zu den angrenzenden Rasen- und Gartenflächen herzustellen.
3. Die Zufuhr für Energieversorgung und Fernmeldeanschlüsse ist nur unterirdisch zulässig (Kabelverlegung im Erdreich).

Gutach im Breisgau, den 18. Juni 1991

Mit Schreiben vom 02. JULI 1991 (eingegangen)
am 04. JULI 1991 wurde der/die
Bebauungsplan - Änderung/Ergänzung ange-
zeigt (§ 11 Abs. 1 BauGB).
Mit Verfügung des Landratsamtes Emmendingen
vom 26. JULI 1991 wurde keine Verletzung
von Rechtsvorschriften geltend gemacht
(§ 11 Abs. 3 BauGB).



Schomas
Schomas
Bürgermeister

Ger. Dr. Stratz
Dr. Stratz



beantwortet
Schomas

B E G R Ü N D U N G zum Einfachen Bebauungsplan der Gemeinde Gutach im Breisgau,
Ortsteil Bleibach, Gebiet " A M S C H I E S S B R Ü C K L E "

1.0 PLANUNGSABSICHTEN

1.1 Anlaß der Planung

Aufgrund vorhandenen Bedarfs (Steuerberatungsbüro) sowie der geplanten Nutzungsänderung bei der Schuhfabrik Haberstroh stellt die Gemeinde Gutach im Breisgau den einfachen Bebauungsplan "AM SCHIESSBRÜCKLE" auf. Für die Schuhfabrik Haberstroh ist am 26.10.1990 das Konkursverfahren eröffnet worden. Für diese Räumlichkeiten ist u.a. die Einrichtung eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von ca. 700 m² vorgesehen. Ziel der Planung ist auch, in diesem Bereich Vergnügungsstätten nicht zuzulassen.

1.2 Lage des Plangebietes

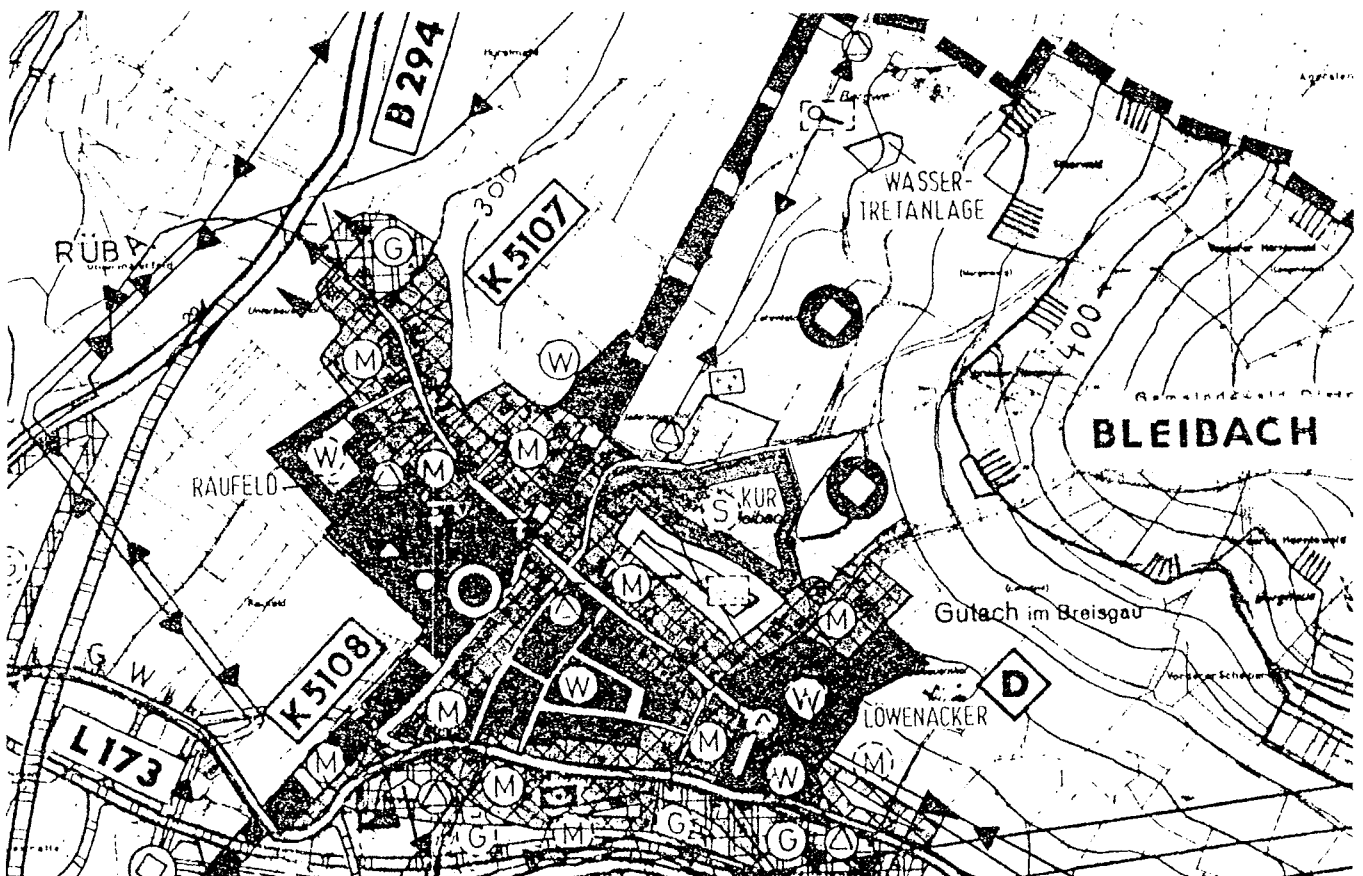
Das Plangebiet liegt südöstlich der B 294 im Ortsteil Bleibach und wird begrenzt:

- im Nordosten durch die Grundstücke, Flurst. Nr. 251 und 263
- im Südosten durch den Lehmfeldweg sowie den Grundstücken, Flurst. Nr. 20 und 21
- im Südwesten durch das Grundstück, Flurst. Nr. 19 (Teil)
- im Nordwesten durch die Grundstücke, Flurst. Nr. 19 (Teil), 245 und 246

1.3 Flächennutzungsplan

Im genehmigten Flächennutzungsplan ist das ca. 1,7 ha große Gebiet als Gewerbegebiet und Mischgebiet ausgewiesen.

FLÄCHENNUTZUNGSPLANAUSSCHNITT M = 1 : 10.000



Im wirksamen Flächennutzungsplan weist die nördlich der Dorfstraße liegende Fläche eine gewerbliche Nutzung aus. Im Bebauungsplan wird dieser Teilbereich als Mischgebiet ausgewiesen.

Diese Nutzungsänderung kommt dadurch zustande, daß das nähere Umfeld der ehem. Schuhfabrik mittlerweile eher die Gebietscharakter eines Mischgebietes aufweist als die eines Gewerbegebietes. Der in der ehemaligen Fabrikationshalle eingerichtete Lebensmittelmarkt tritt mit der Ausweisung des Gebietes als Mischgebiet nicht in Konflikt. Weiterhin wurde von der Eigentümerin des Grundstücks, Flurst. Nr. 16 das Interesse an Wohnbauplätzen bekundet.

Um eine bessere räumliche Abgrenzung des Baugebietes bzw. des Ortsrandes zu erzielen wurde die Abgrenzung des Flächennutzungsplanes im Bereich südwestlich der Dorfstraße leicht überschritten. Durch die Vergrößerung des Baugebietes wird gleichzeitig eine Verbesserung der zur Zeit etwas angespannten Bauplatzsituation in der Gemeinde erreicht.

2.0 VERSORGUNG UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt über die bestehenden Anlagen. Eine Ergänzung der Ver- und Entsorgungsanlagen ist nicht vorgesehen.

3.0 PLANUNG

3.1 Bisherige Nutzung

Das Planungsgebiet wird derzeit genutzt:

- MD: als Wohnfläche, landwirtschaftliche Hof- und Gebäudefläche sowie als Grünland
- MI: als Gewerbegebiet (Schuhfabrik Haberstroh) sowie als Wohn- und landwirtschaftliche Fläche

Die Hof- und Gebäudefläche des Unterbauernhofes sowie das Grundstück, Flurst. Nr. 19/1 sind Bestandteil der "Satzung über die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Bleibach im Teilgebiet Unterdorf, westlich der Dorfstraße" vom 31.01.1986.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes wird die Innenbereichssatzung für diesen Teilbereich unwirksam.

3.2 Art der baulichen Nutzung

In dem Dorfgebiet ist die Erhaltung des landw. Betriebes sowie die Möglichkeit zur Unterbringung eines Gewerbebetriebes (Steuerberatungsbüro) vorgesehen.

Für das Mischgebiet liegt ein konkreter Fall auf Nutzungsänderung der ehem. Schuhfabrik Haberstroh (Flurst. Nr. 15) in einen Lebensmittel- und Getränkemarkt vor. Weiterhin soll dem Eigentümer des Grundstücks, Flurst. Nr. 16 die Möglichkeit zur Erstellung von Wohn- oder Gewerbegebäuden gegeben werden.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Hinsichtlich dem Maß der baulichen Nutzung werden innerhalb des Plangebietes lediglich die überbaubaren Flächen festgelegt. Die Zulässigkeit eines Vorhabens richtet sich im übrigen nach den Vorschriften des § 34 BauGB.

3.4 Vergnügungsstätten

Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Plangebiet (§ 5 Abs. 3 und § 6 Abs. 2 Ziff. 8 u. Abs. 3 BauNVO) soll ausgeschlossen werden. Dieser Ausschluß wird für sinnvoll erachtet, da der Ortsteil Bleibach in seiner Gebietsart einen ländlichen Charakter aufweist, welcher durch die Einrichtung von Vergnügungsstätten gefährdet wird.

3.5 Lärmschutz

Durch die unmittelbare Nähe des Baugebietes zur B 294 muß, mit vom Straßenverkehr ausgehenden Lärmemissionen gerechnet werden. Um den gem. § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB geforderten Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gerecht zu werden, sind vom Bauherren die, je nach Bauvorhaben erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen vorzunehmen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist vom Baurechtsamt die Notwendigkeit der, je nach Bauart erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen, zu prüfen. Eine Übernahme der Kosten für Lärmschutzmaßnahmen von Seiten der Gemeinde wird ausgeschlossen.

3.6 Pflanzgebot/Grüneinbindung

Das Pflanzgebot entlang der nordöstlichen, südwestlichen und nordwestlichen Bebauungsgrenze dient der Eingrünung des Ortsrandes. Hierdurch wird das Ziel einer gefälligen Ortsrandgestaltung verfolgt.

4.0 VERKEHR

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Dorfstraße sowie den Lehmfeldweg. Die Erstellung neuer Erschließungsstraßen ist nicht erforderlich.

5.0 BEBAUUNGSPLANVERFAHREN

Nach § 3 Abs. 1 Nr. 2 BauGB kann von einer frühzeitigen Unterrichtung der Bürger abgesehen werden, wenn ein Bebauungsplan aufgestellt wird und sich dieser auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nur unwesentlich auswirkt. Die Behördenbeteiligung kann nach § 4 Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit dem Offenlegungsverfahren durchgeführt werden.

Da sich der Bebauungsplan im wesentlichen nach § 34 BauGB orientiert und den Bürgern im Rahmen der öffentlichen Auslegung Gelegenheit gegeben wird, sich zu der Planung zu äußern, wird auf eine vorgezogene Bürgerbeteiligung verzichtet. Ebenso wird die Behördenbeteiligung parallel zum Offenlegungsverfahren durchgeführt.