

S A T Z U N G

„ÜBER DEN ZWEITEILIGEN BEBAUUNGSPLAN GEWANN "ORTSETTER GUTACH NORD", TEILGEBIET - NORDWEST

AUF GRUND DER §§ 1, 2, 8 - 10 DES BUNDESBAUGESETZES IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 18. AUGUST 1976 (BUNDESGESETZBLATT I SEITE 2256), DER NEUESTEN FASSUNG DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG VOM 15.9.1977 (BGBl I S. 1763), DES STÄDTEBAUFÖRDERUNGSGESETZES IN DER FASSUNG VOM 18.8.1976 (BGBl I S. 2319), § 111 DER LBO FÜR BADEN-WÜRTTEMBERG VOM 6.4.1964 (GES.BL. S. 151) IN DER NEUESTEN FASSUNG VOM 20.6.1972 (GES. BL. S. 351), IN VERBINDUNG MIT § 4 DER GEMEINDEORDNUNG FÜR BADEN WÜRTTEMBERG VOM 22.12.1975 (GES.BL. S. 1) HAT DER GEMEINDERAT AM 6.5.1980 DEN BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS GEWANN "ORTSETTER GUTACH NORD" TEILGEBIET - NORDWEST - ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

GLEICHZEITIG WIRD DER RECHTSGÜLTIGE BEBAUUNGSPLAN VOM 1.3.1961 (FESTSTELLUNG 7.9.1961) EINSCHLIESSLICH DER ÄNDERUNG VOM 9.1.1970 (GENEHMIGT 11.5.1970) FÜR DIE FLÄCHEN DES GEWANNES "ORTSETTER" AUSSER KRAFT GESETZT, DEREN GELTUNGSBEREICHE DURCH DEN NEUEN BEBAUUNGSPLAN ÜBERLAGERT WERDEN.

§ 1

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

DER RÄUMLICHE GELTUNGSBEREICH ERGIBT SICH AUS DER FESTSETZUNG IM BEBAUUNGSPLAN. ER UMFASST DIE GRUNDSTÜCKE LGB.NR. 1, 2, 3, 8, 9, 10 (NUR TEILSTÜCK), 11 (NUR TEILSTÜCK), 15 (NUR TEILBEREICH NEUE ELZSTRASSENFÜHRUNG), 15/1, 17, 17/1, 17/2, 18, 1/3.

DIE GRENZE VERLÄUFT ENTLANG DEM UFERWEG (SÜDLICHE SEITE), ELZUFER, WILDGUTACH, ÜBERQUERT TEILE DER LGB.NR. 10, VERLÄUFT WEITER ENTLANG DER OSTGRENZE LGB.NR. 9 BIS ZUR ELZSTRASSE, VON DA SÜDLICH DER ELZSTRASSE (BZW. ÖSTLICH) BIS KIRCHSTRASSE.

DIE GRENZE ZUM TEILGEBIET "BURGERHOF" IST GEKENNZEICHNET.

§ 2

BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES

ER BESTEHT AUS: ANLAGE

PLANZEICHNUNG M 1:500 MIT DEN
TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

BEIGEFÜGT SIND: BEGRÜNDUNG
ÜBERSICHTSPLAN M 1:25'000
FUNKTIONSPLAN
FARBRAHMENPLAN

§ 3

ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

ORDNUNGSWIDRIGKEITEN IM SINNE VON § 112 LBO BEGEHT, WER DEN AUF GRUND § 111 LBO ERGANGENEN BESTANDTEILEN DIESER SATZUNG ZUWIDER HANDELT.

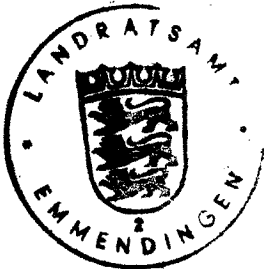
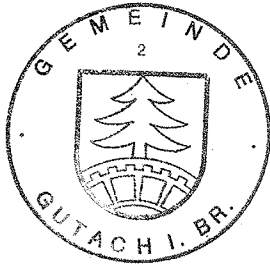
§ 4

INKRAFTTRETEN

MIT DER BEKANNTMACHUNG WIRD DER BEBAUUNGSPLAN RECHTSVERBINDLICH (§ 12 BBAUG.)

GUTACH/BRSG., DEN 06. Mai 1980

DER BÜRGERMEISTER:



Genehmigt gemäß § 11 Bundesbaugesetz

Emmendingen, den 22.08.80

Landratsamt - B I

Dr. Mayer

S a t z u n g

zur Ergänzung der Satzung über den zweiteiligen Bebauungsplan Gewann "Ortsetter Gutach Nord", Teilgebiet Nordwest vom 16. September 1980.

Auf Grund der §§ 1, 2, 8 - 10 des Bundesbaugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (Bundesgesetzblatt 1 Seite 2256), der neuesten Fassung der Baunutzungsverordnung vom 15.9.1977 (BGBL 1 S. 1763), des Städtebauförderungsgesetzes in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBL 1 S. 2319), § 111 der LBO für Baden-Württemberg vom 6.4.1964 (Ges. Bl. S. 151) in der neuesten Fassung vom 20.6.1972 (Ges. Bl. S. 351). In Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 22.12.1975 (Ges. Bl. S 1) hat der Gemeinderat am 16. September 1980 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Die Satzung über den zweiteiligen Bebauungsplan Gewann "Ortsetter Gutach Nord", Teilgebiet Nordwest vom 6.5.1980 wird entsprechend den Auflagen zur Genehmigung der Satzung vom 22.8.1980 wie folgt ergänzt:

- a) In die Planzeichnung zum Bebauungsplan wird folgende Nutzungseinschränkung als Festsetzung gem. § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. mit § 31 Abs. 1 BBauG eingetragen:

"Auf dem geplanten nordöstlichsten Bauplatz im Dorfgebiet (MD) - Teilfläche der Flurstücke Nr. 8, 9 und 10 sind Wohngebäude oder Wohnungen in anderen Gebäuden nur ausnahmsweise zulässig.

Die Ausnahme kann erteilt werden, wenn an den Anlagen der benachbarten Hühnerfarm auf Flurstück Nr. 10 zusätzliche Maßnahmen zur Erhöhung der Bewertungspunkte nach VDI 3472 vorgenommen werden (- Maßnahmen zur Minderung der Geruchsbelästigung durch die Hühnerhaltung -). Es wird diesbezüglich auf die Seiten 5 und 6 der oben genannten Stellungnahme der Landesanstalt für Umweltschutz verwiesen."

- b) Zu den textlichen Festsetzungen Abschnitt A wird folgende Ziffer angefügt:

"9.3. Entlang der Grenze des Bebauungsplanes im Bereich der Flurstücke Nr. 9 und Nr. 10 teilweise ist zur benachbarten Brennerei und Hühnerhaltung eine dichtverwachsene Strauch- und Gebüschpflanzung anzulegen."

- c) § 2 wird wie folgt neu gefaßt:

"Bestandteile des Bebauungsplanes

Er besteht aus Anlage: Planzeichnung M 1: 500
mit der textlichen Festsetzungen

Beigefügt sind:

1. Begründung
2. Übersichtsplan M 1 : 25.000
3. Funktionsplan
4. Farbrahmenplan
5. Stellungnahme
"Emission - Transmission - Immission
der Landesanstalt für Umweltschutz
-Institut für Immissions-, Arbeits-
und Strahlenschutz, Karlsruhe,
vom 6.4.1979
6. Vereinbarung über die Einhaltung der
Immissionsrichtwerte zwischen der
Gemeinde Gutach i. Br. und Herrn Clemens
Weis, Elzstraße 39/41, Gutach i. Br.
vom 26.4.1978
7. Querprofile für die Wildgutach und das
angrenzende Gelände mit Lageplan "

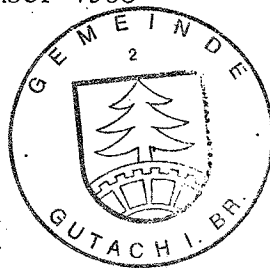
§ 2

Inkrafttreten

Mit der Bekanntmachung wird die Satzung rechtsverbindlich (§ 12 BBauG).

Gutach i. Br., den 16. September 1980

Der Bürgermeister



S a t z u n g

zur Änderung des zweiteiligen Bebauungsplanes "Ortsetter Gutach-Nord, Teilgebiet Nordwest" vom 6.5.1980

1. Änderung vom 24. Mai 1983

Der Gemeinderat hat am 24. Mai 1983 die Änderung des zweiteiligen Bebauungsplanes "Ortsetter Gutach-Nord, Teilgebiet Nordwest" vom 6.5.1980 aufgrund nachstehender Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- § 10 BBauG i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert am 6.7.1979 (BGBl. I S. 949),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763),
- Städtebauförderungsgesetz in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2319)
- § 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d. Neufassung vom 20.6.1972 (Ges.Bl. S. 351), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.2.1980 (Ges.Bl. S. 116),
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) vom 25.7.1975 (Ges.Bl. S. 129) i.d.F. der Bekanntgabe vom 22.12.1975 (Ges.Bl. 1976, S. 1 ff.).

§ 1

Die textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan werden wie folgt ergänzt:

Ziff. A. 3.1. wird wie folgt neu gefaßt:

"Die Sockelhöhe der Gebäude darf, bezogen auf OK EG-Fußboden, nicht mehr als 80 cm über Fertighöhe Straßenachse hinausragen. Bei Mehrfamilienhäusern braucht die Bezugshöhe nicht mit OK EG-Fußboden identisch sein. Sie kann auch andere baulich bedingte Fluchten aufnehmen, wie z.B. UK Fensterstürze. Ausnahmen stellen Kellereingänge und Garageneinfahrten dar."

Der 2. Absatz zu Ziff. 5.2. wird wie folgt neu gefaßt:

"Für die zu modernisierenden Mehrfamilienhäuser zwischen Elz- und Uferstraße, sowie für die Gebäude auf dem Grundstück Flurst.Nr. 335 sind je zwei abgesenkte Gemeinschaftsgaragen auszuführen, deren Dach zu begrünen ist. OK Garagendach der abgesenkten Gemeinschaftsgaragen darf nicht höher sein, als OK EG-Fußboden der angrenzenden Gebäude."

Ziff. A.7. wie folgt ergänzt:

"Der Dorfplatz wird als Gemeinschaftseinrichtung insbesondere als Ort der Begegnung, des Spiels, des Marktes und der Feste gewidmet. In der Zeichenerklärung wird der Begriff "Parkanlage" durch den Zusatz "Dorfplatz" näher bestimmt und in der Planzeichnung wiederholt."

Der erste Halbsatz der Ziff. B 11.5. wird ersetzt durch:

"Die Hauptgebäude sind mit Satteldächer zu errichten."

Die Ziff. B 11.5. wird wie folgt ergänzt:

" Im WA zwischen der Straße "An der Wilden Gutach", "Zur Heubücke" und der Geltungsbereichsgrenze sowie auf den Grundstücken Flurst.Nr. 344-347 sind die Garagen mit Satteldach in der Neigung des Hauptgebäudes zu errichten."

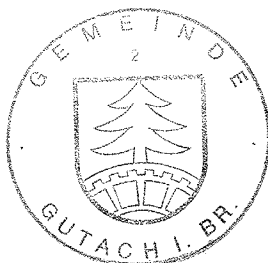
§ 2

Ordnungswidrig im Sinne des § 112 LBO handelt, wer dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 3

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Gutach i.Br., den 24. Mai 1983




Schindler, Bürgermeister

GEMEINDE GUTACH/BRSG.
LANDKREIS EMMENDINGEN

BEBAUUNGSPLAN

ORTSETTER GUTACH NORD

BEBAUUNGSPLAN M 1:500 UND TEXTTEIL

BEZUGSPÄNE: 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
(UNTERSCHIEDUNG BINDEND VORGESCHRIEBEN BZW. HÖCHSTZULÄSSIGE GE-
SCHOSSZAHLEN) SOWIE DIE AUSBAUBARKEIT DER DACHGESCHOSSE (MAX. 2/3
DEREN UMRISSEFLÄCHE),
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 EINGE-
SCHOSSIGE GRENZBEBAUUNG ZWINGEND. DER ANSCHLUSS DER DACHFLÄCHEN UND
-GESIMSE IST TECHNISCH UND GESTALTERISCH IN GLEICHER WEISE DURCHZU-
FÜHREN.

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 OK EG-FUSSBODEN IDENTISCH
SEIN. SIE KANN AUCH ANDERE BAULICH BEDINGTE FLUCHTEN AUFNEHMEN, WIE

3. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGE (§ 9 ABS. 2 BBAUG)
- 3.1 DIE SOCKELHÖHE DER GEBÄUDE MUSS NICHT MIT OK EG-FUSSBODEN IDENTISCH SEIN. SIE KANN AUCH ANDERE BAULICH BEDINGTE FLUCHTEN AUFNEHMEN, WIE Z. B. UK FENSTERSTÜRZE. SIE DARF ABER, BEZOGEN AUF FERTIGHÖHE STRASSENACHSE NICHT MEHR ALS 80 CM DARÜBERHINAUSRAGEN. AUSNAHMEN STELLEN KELLEREINGÄNGE UND GARAGENEINFahrTEN DAR.
- 3.2 DIE UNTER ZIFFER 5.2 AUFGEFÜHRTE GEMEINSCHAFTSGARAGE IST HALBGESCHOS-SIG UNTER DIE GEBÄUDEODERFLÄCHE ABZUSENKEN.
- 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 ZUSAM-MENHANG MIT GEBÄUDEN.
5. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 4)
- 5.1 STELLPLÄTZE UND GARAGEN SIND NUR INNERHALB DER ÜBERBAUBAREN GRUND-STÜCKSFLÄCHEN 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 UFERSTRASSE SIND 2 ABGESENKTE GEMEINSCHAFTSGARAGEN AUSTUFÜHREN, DE-REN 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 WASSERSTREIFLEGE VON ELZ UND WILDGUTACH (FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT).
8. GEH- UND FAHRBAHN LEITUNGSRECHTE (§ 9 ABS. 1 NR. 21) ZU GUNSTEN DER ALLGEMEINHEIT AUF NICHT ÖFFENTLICHEN GRUNDSTÜCKEN. RECHTE SIND ZWI-SCHEN GRUNDEIGENTÜMER UND GEMEINDE DURCH PRIVATVERTRAG ZU REGELN.
- 8.1 GEHWEGE UND WOHNWEGE SIND FÜR KATASTROPHENFÄLLE BEFAHRBAR AUSZUBIL-DEN.
- 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. 1 NR. 25 BBAUG)
- 9.1 DER EINGETRAGENE VORHANDENE BAUMBESTAND (Z.B. DORFPLATZ) IST ZU SCHÜT-ZEN, ZU PFLEGEN UND ZU ERHALTEN. DIE DAMIT EVTL. VERBUNDENEN EIN-SCHRÄNKUNGEN FÜR ANLIEGER SIND VON DIESEN ZU DULDEN. WÄHREND BAU-DÜRCHFÜHRUNGEN SIND DIE BÄUME IN GEEIGNETER WEISE ZU SCHÜTZEN.
- 9.2 Die Uferzonen an Elz- und Wildgutach dürfen durch Maßnahmen des Bebauungsplanes nicht verändert werden.
- 9.3. Entlang der Grenze des Bebauungsplanes im Bereich der Flurstücke Nr. 9 und Nr. 10 teilweise ist zur benachbarten Brennerei und Hühnerhaltung eine dichtverwachsene Strauch- und Gehölzpflanzung anzulegen.
10. SICHERUNG DER INERASTRUKTUR (§ 9 A ABS. 1 BBAUG)

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-BUCHT-VERBANDES.

10.3 DIE HÄUSLICHEN ABWÄSSER SIND UNMITTELBAR IN DIE ORTSKANALISATION EINZULEITEN. DIE BESEITIGUNG DER NIEDERSCHLAGSWÄSSER UND DER BRAUCHWÄSSER ERFOLGT GETRENNT.

B) BAUORDNUNGSRECHTLICHE 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 TRAUFGHÖHE (VON OK STRASSENACHSE BIS ZUM SCHNITTPUNKT GEBÄUDEAUSSENWAND/DACHLINIE) DARF MAXIMAL BETRAGEN:

BEI EINGESCHOSSIGEN GEBÄUDEN	4,30 M
BEI ZWEIFESCHOSS. GEBÄUDEN	7,00 M
BEI DREIFESCHOSS. GEBÄUDEN	9,80 M

BEI GARAGEN (FLACHDACH)	3,0 M
BEI GARAGEN (SATTELDACH)	2,5 M

ZUSCHLÄGE FÜR GWERBLICH GENUTZTE RÄUME (LÄDEN/GASTSTÄTTEN/BÜRO/WERKSTÄTTEN) SIND IM RAHMEN DER 2,75 M NORMALGESCHOSSHÖHE ÜBERSTIEGENDEN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN ZULÄSSIG. TECHNISCHE AUFBAUTEN WIE FAHRSTUHLSCHÄCHTE, TREPPENHAUSOBERLICHTER, TERRASSENBRÜSTUNGEN DÜRFEN DIE ZULÄSSIGE TRAUFGHÖHE ÜBERSCHREITEN.

11.3 AN- UND VORBAUTEN SIND NUR GESTATTET, WENN SIE IN EINEM ANGEMESSENEN GRÖSSENVERHÄLTNIS ZUM HAUPTGEBÄUDE STEHEN UND SICH ARCHITEKTURISCH 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. 20° SIND MÖGLICH. DER DACHÜBERSTAND IST MIT MIN. 0,60 M ZU WÄHLEN.

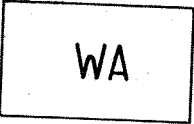
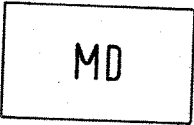






11.6 DIE GENEIGTEN DÄCHER SIND MIT ZIEGELROTER HARTBEDACHUNG EINZUDECKEN (PRO HAUS/HAUSGRUPPE MATERIALEINHEITLICH). AUSNAHMSWEISE ZULÄSSIG SIND RED-CEDAR-HOLZVERSCHINDELUNGEN, WENN DIESE IN VERBINDUNG MIT EINER WANDVERKLEIDUNG GEWÄHLT WERDEN. DIE FLACHDÄCHER SIND ZU BEKIESEN ODER ZU BEGRÜNEN (JEWEILS 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 FARBIGE GESTALTUNG GILT DER FARB-RAHMEN-PLAN, DER SICH AUF ERDFARBEN-AUSSENANSTRICHE STÜTZT (GRELLE ODER INTENSIVE POPFARBEN SIND UNZULÄSSIG). VOR AUSFÜHRUNG SIND PUTZ- UND ANSTRICHMUSTER CA. 1 QM DEM BÜRGERMEISTERAMT ZUR BEGUTACHTUNG UND ABNAHME ZU MELDEN.

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

- 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. 20° SIND 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 FARBIGE GESTALTUNG GILT DER FARB-RAHMEN-PLAN, DER SICH AUF ERDFARBEN-AUSSENANSTRICHE STÜTZT (GRELLE ODER INTENSIVE POPFARBEN SIND UNZULÄSSIG).
VOR AUSFÜHRUNG SIND PUTZ- UND ANSTRICHMUSTER CA. 1 QM DEM BÜRGERMEISTERAMT ZUR BEGUTACHTUNG UND ABNAHME ZU MELDEN.
- 11.3 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. 0,40 M HOCH) ERRICHTET WERDEN.
MÜLLTONNENSTANDPLÄTZE 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 BÖSCHUNGSKRÖNE GEMESSEN, VON JEDER ANSCHÜTTUNG, BEBAUUNG, AUSWEISUNG ALS STELLFLÄCHEN, VERKEHRSLÄCHEN FREI ZU HALTEN (STELLUNGNAHME WASSERWIRTSCHAFTSAMT FREIBURG VOM 15.3.1978).
15. ELT.-VERSORGNUNGSEINRICHTUNGEN WIE KABELVERTEILERSCHRÄNKE (NICHT ABER MASTEN UND MASTTRAFOSTATIONEN) KÖNNEN IN ERFORDERLICHER ZAHL AUF HIER FÜR IM BEBAUUNGSPLAN NICHT VORGEGEHENEN FLÄCHEN UND STELLEN ERRICHTET WERDEN, WENN VORHER MIT DER GEMEINDE ÜBEREINSTIMMUNG ERZIELT WIRD.
(STELLUNGNAHME EVU FA. GÜTERMANN & CO. GUTACH VOM 4.4.1973 IN EINGESCHRÄNKTER FASSUNG).

ZEICHENERKLÄRUNG:

	ALLGEMEINES WOHNGEBIET
	DORFGEBIET
II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, HÖCHSTGRENZE
DG	DACHGESCHOSSAUSBAU BIS 2/3 ZULÄSSIG
	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, ZWINGEND
0,4	GRUNDFLÄCHENZAHL
	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
	OFFENE BAUWEISE
	OFFENE BAUWEISE, NUR EINZEL- UND DOPPEL- HÄUSER ZULÄSSIG
	NUR EINZELHAUS ZULÄSSIG
	OFFENE BAUWEISE, NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG
b	BESONDERE BAUWEISE
45°	DACHNEIGUNG
max. 2 W	MAXIMAL 2 WOHNUNGEN PRO HAUSEINHEIT GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES



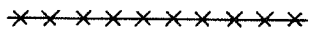
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
DES BEBAUUNGSPLANES



BAUGRENZEN — ... — BAULINIEN



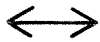
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG



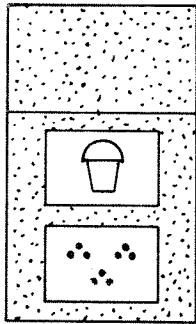
ABGRENZUNG SONST. UNTERSCH. FESTSETZUNGEN



GRENZE SANIERUNGSGEBIET



STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

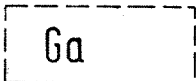


ÖFFENTLICHES GRÜN:

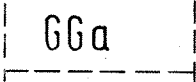
ALLGEM. GRÜN (UFER, WIESE)

SPIELPLATZ

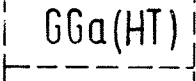
PARKANLAGE -DORFPLATZ



GARAGEN



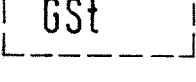
GEMEINSCHAFTSGARAGEN



GEMEINSCHAFTSGARAGEN, ABGESENKT



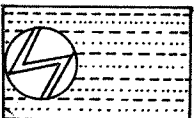
STELLPLATZE



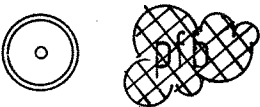
GEMEINSCHAFTSSTELLPLATZE



PARKPLATZ, ÖFFENTLICH



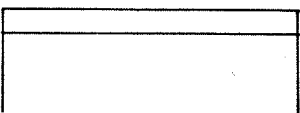
ELEKTRIZITATSWERK



BESTEHENDER BAUM / STRAUCHGRUPPE
(BINDUNG FÜR ERHALTUNG)

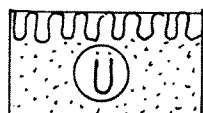


PFLANZGEBOT BAUM

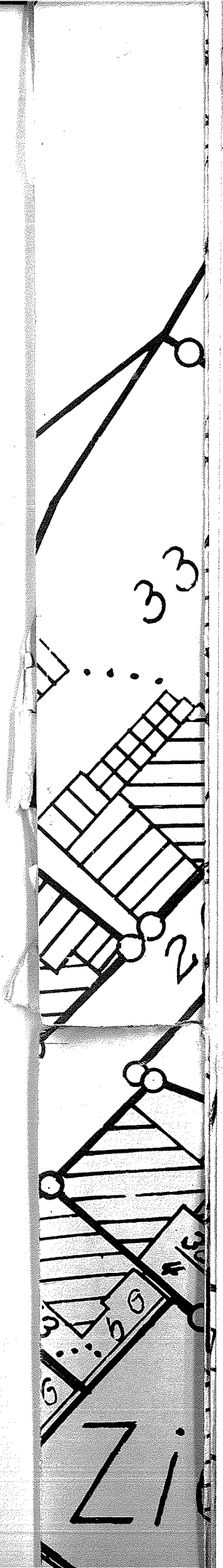



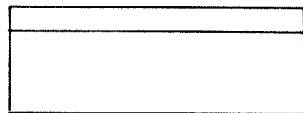
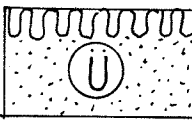

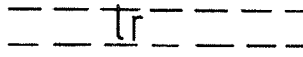
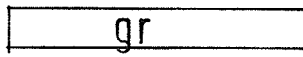
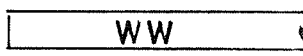

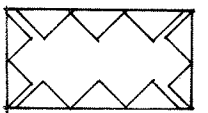


GEHWEG

FAHRBAHN



WASSERRECHTL. FESTS.
SETZUNGEN
(ÜBERSCHW.-GEB.)




-  PFLANZGEBOT BAUM
-  GEHWEG
-  WASSERRECHTL. FESTS. SETZUNGEN (ÜBERSCHW.-GEB.)
-  FAHRBAHN
-  LEITUNGSRECHT BEI FLÄCHEN
-  GEHRECHT (PRIVATER WEG MIT ÖFFENTLICHEM NUTZUNGSRECHT)
-  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
 7888 RHEINFELDEN

L. Reichart


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

 GUTACHT. BR.

[Signature] BÜRGERMEISTER


BEKANNT GEMACHT AM 22.2.1978

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

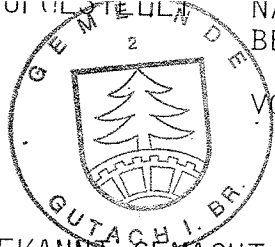
 GUTACHT. BR.

[Signature] BÜRGERMEISTER

SATZUNGSBESCHLUSS (NACH § 10 BBAUG IN VERBUNDUNG MIT § 4 GO)
 TEILGEBIET "NORDWEST" AM 6.5.1980

 GUTACHT. BR.

[Signature] BÜRGERMEISTER



NACH § 2 ABS. 1 BBAUG DURCH
BESCHLUSS DES GEMEINDERATES

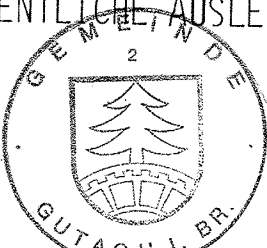
VOM 20.2.1978

BÜRGERMEISTER

BEKANNT GEMACHT AM 22.2.1978

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

(NACH § 2 A ABS. 6 BBAUG)



VOM 17.3. BIS 17.4.1980

BÜRGERMEISTER

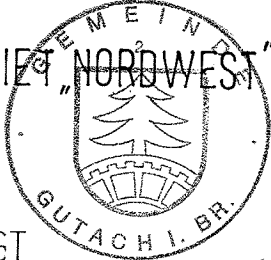
SATZUNGSBESCHLUSS

(NACH § 10 BBAUG IN VERBIN-
DUNG MIT § 4 GO)

TEILGEBIET "NORDWEST"

AM 6.5.1980

BÜRGERMEISTER



GENEHMIGT

NACH § 11 BBAUG

Emmendingen, den 22.08.80

Landratsamt B1

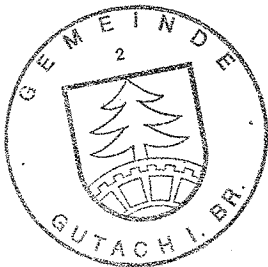
gez. Dr. Mayer

(DIENSTSIEGEL)

LANDRATSAMT

RECHTSKRÄFTIG

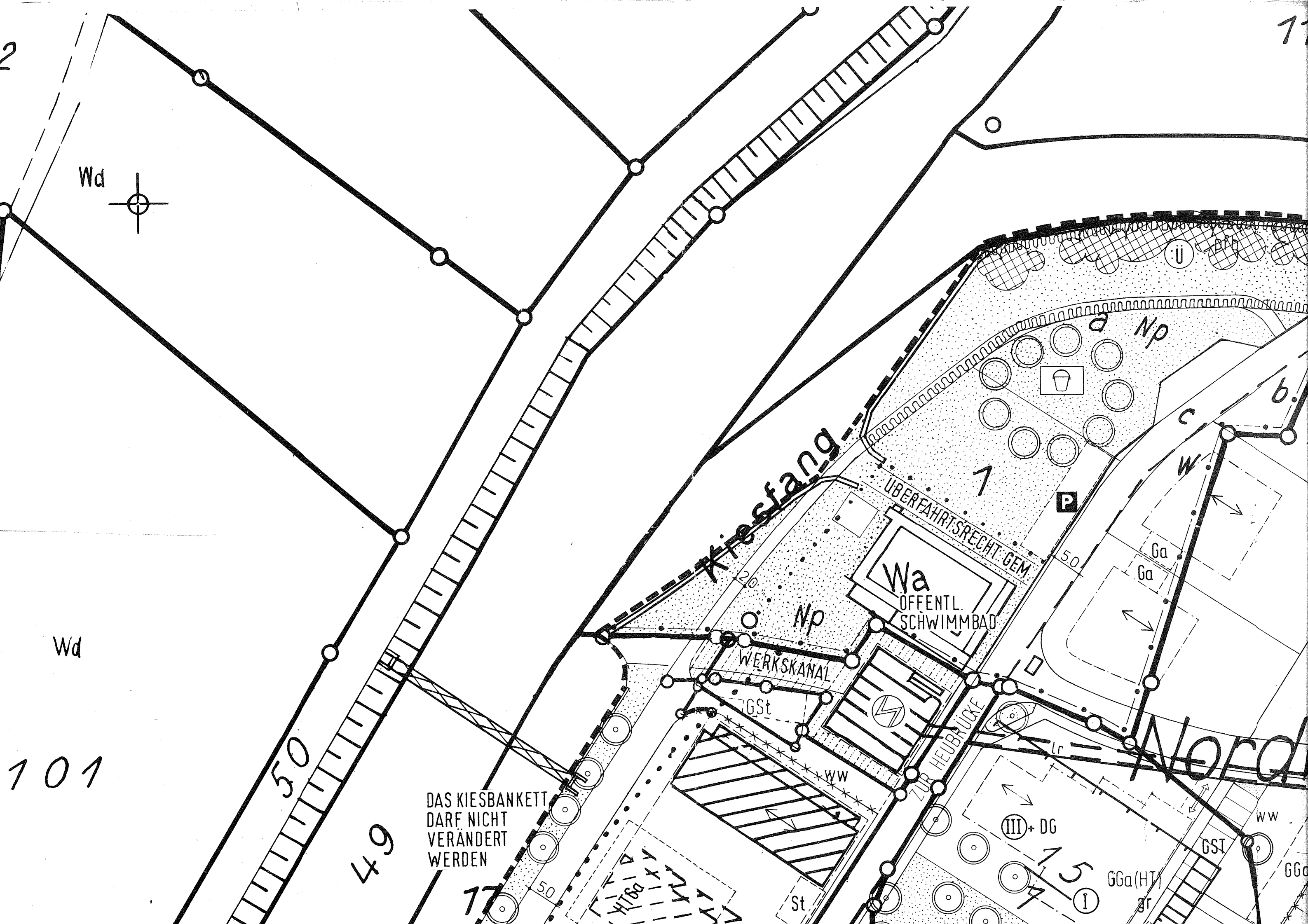
(NACH § 12 BBAUG) DURCH
ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG
am 26.09.80
VOM



BÜRGERMEISTER

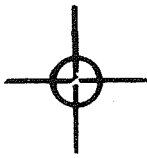
HT

ellu
chu



71

Wd



Wd

101

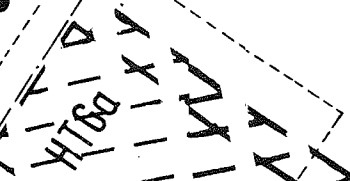
50

49

DAS KIESBANKETT
DARF NICHT
VERÄNDERT
WERDEN

17

50



Kiesfang

UBERFAHRTSRECHT. GEM.

Wa
OFFENTL.
SCHWIMMBAD

WERKSKANAL

ZUR HEUBRÜCKE

Nord

GGa(HT)
gr

GGa

7

50

Ga

Ga

III + DG

4

5

I

GST

WW

GGa

St

116

116

$\frac{116}{7}$

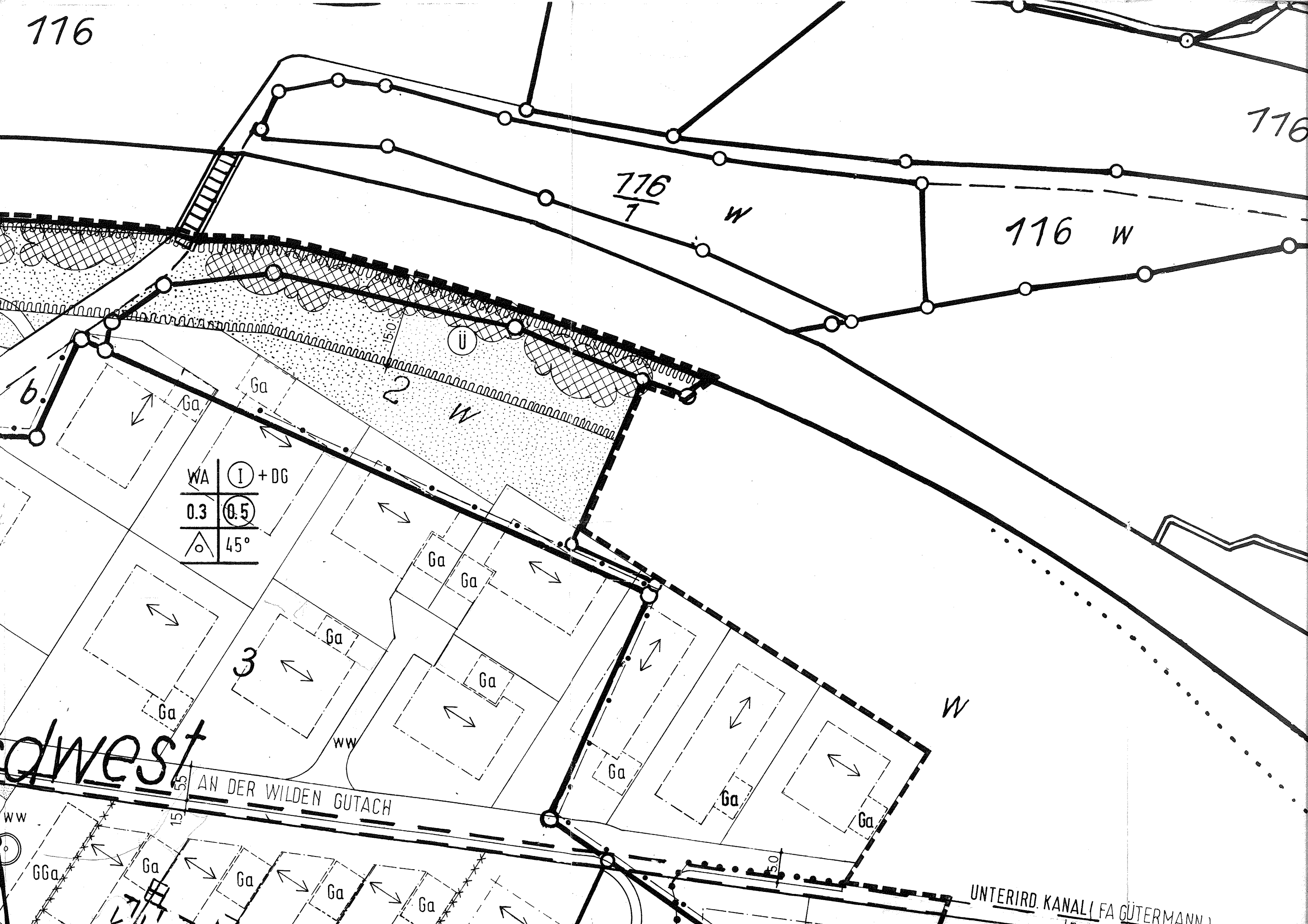
116 W

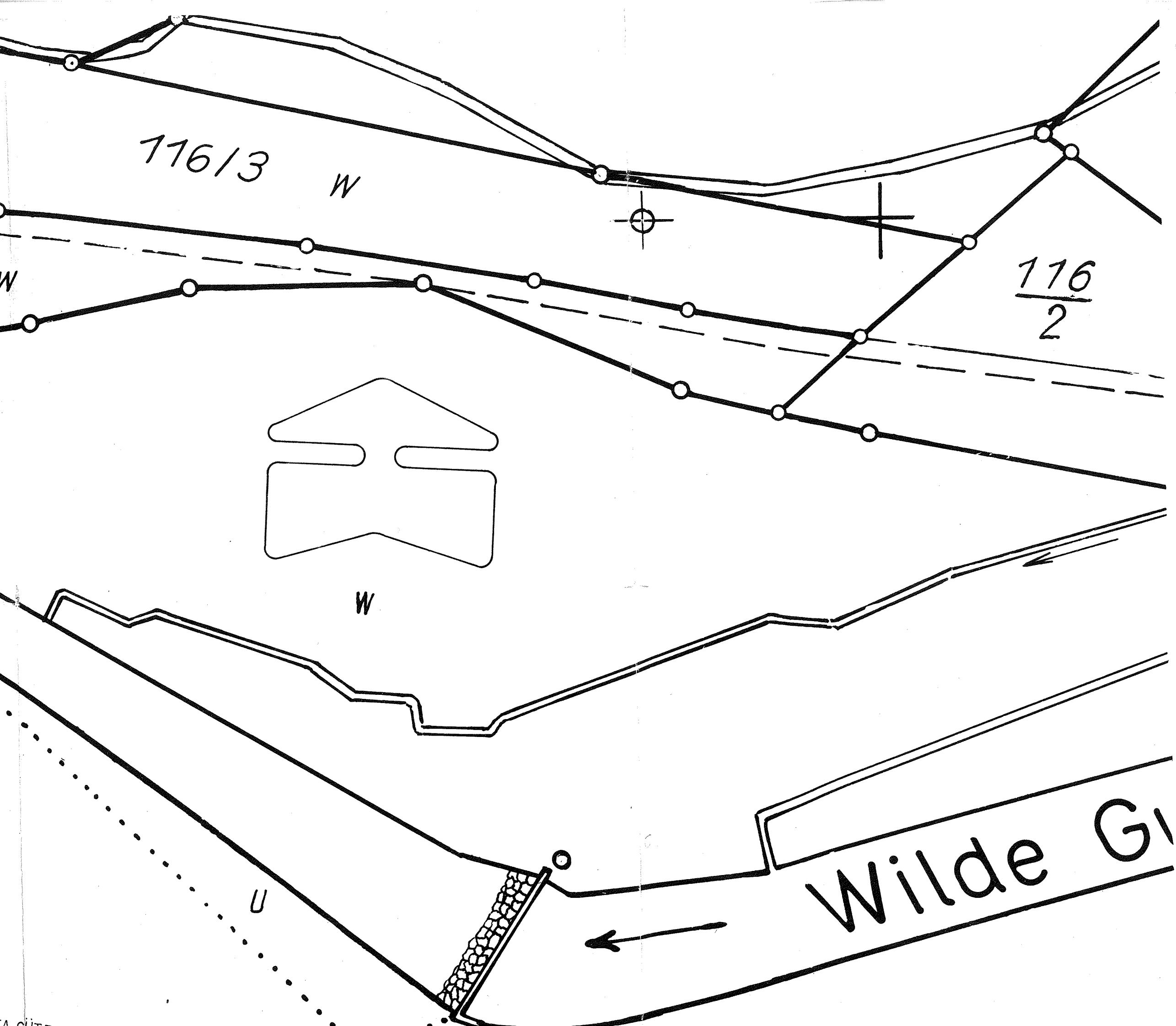
WA	⊙ I + DG
0.3	⊙ 0.5
△	45°

West

AN DER WILDEN GUTACH

UNTERIRD. KANAL (FA GÜTERMANN)





GEME
LAND

ORTSETZER

BEBAUUNGSP

BEZUGSPÄNE: STRASSEN- UND K

IN ERGÄNZUNG DER PLANEINZEI

A) PLANUNGSRECHTLICHE FEST

1. BAULICHE NUTZUNG

1.1 ART DER NUTZUNG (§ 9 AB

A) ALLGEMEINES WOHNGEB
AUSNAHMEN SIND UNZU

B) DORFGEBIET MD (§ 5

1.2 MASS DER BAULICHEN NUT

EINTRAGUNGEN DER GRZ,

(UNTERSCHIEDUNG BINDEN

SCHOSSZAHLEN) SOWIE DI

DEREN UMRISSEFLÄCHE),

AUSNAHMEN NACH § 17 AB

2. BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 N

2.1 OFFENE BAUWEISE

AUSNAHME: AUF DEM FLUR

SCHOSSIGE GRENZBEBAUUN

-GESIMSE IST TECHNISC

FÜHREN.

2.2 STELLUNG DER BAULICHEN

DIE EINGETRAGENEN FIRS

2.3 AUF DIE EMPFEHLENDE DA

HINGEWIESEN.

3. HÖHENLAGE DER BAULICHE

3.1 DIE SOCKELHÖHE DER GEB

SEIN. SIE KANN AUCH AN

Z. B. UK FENSTERSTÜRZE

DAS KIESBANKETT
DARF NICHT
VERÄNDERT
WERDEN



MODERNISIERUNG
8.38e B-BauG St

GRENZ-
REBAU-
UND
KLAASSIG



AN DER WILDEN GUTACH

UNTERIRD. KANAL (FA GÜTERMANN)
Lr

Auf dem geplanten nordöstlichsten Bauplatz - Teilfläche der Flurstücke Nr. 8, 9 und 10 oder Wohnungen in anderen Gebäuden nur ausnahmsweise erteilt werden, wenn an der nachbarten Hühnerfarm auf Flurstück Nr. 10 zu Maßnahmen zur Erhöhung der Bewertungspunkte nach Vornahme werden (- Maßnahmen zur Minderung der Bewertungspunkte durch die Hühnerhaltung -).

WA	II + DG
0.4	0.8
	45°

MD	I + DG
0.4	0.5
	45°

WA	II + L
0.4	0.8
	45°

MD	II
0.4	0.8
	ca. 45°

WA	II + DG
0.4	0.8
	45°
max. 2W	

WA	II + DG
0.4	0.8
	ca. 45°

MD	II + DG
0.4	0.8
	ca. 45°

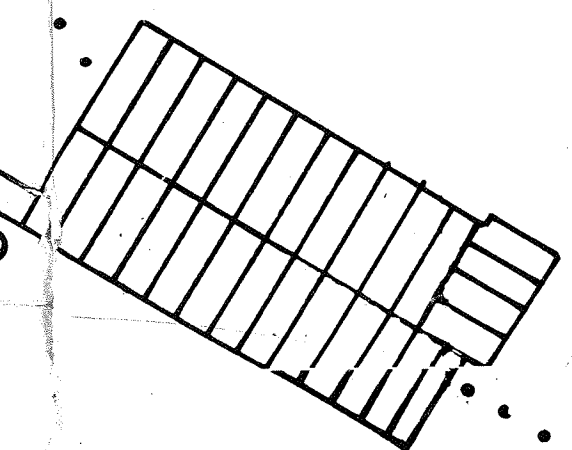
WA	II + DG
----	---------

1/20

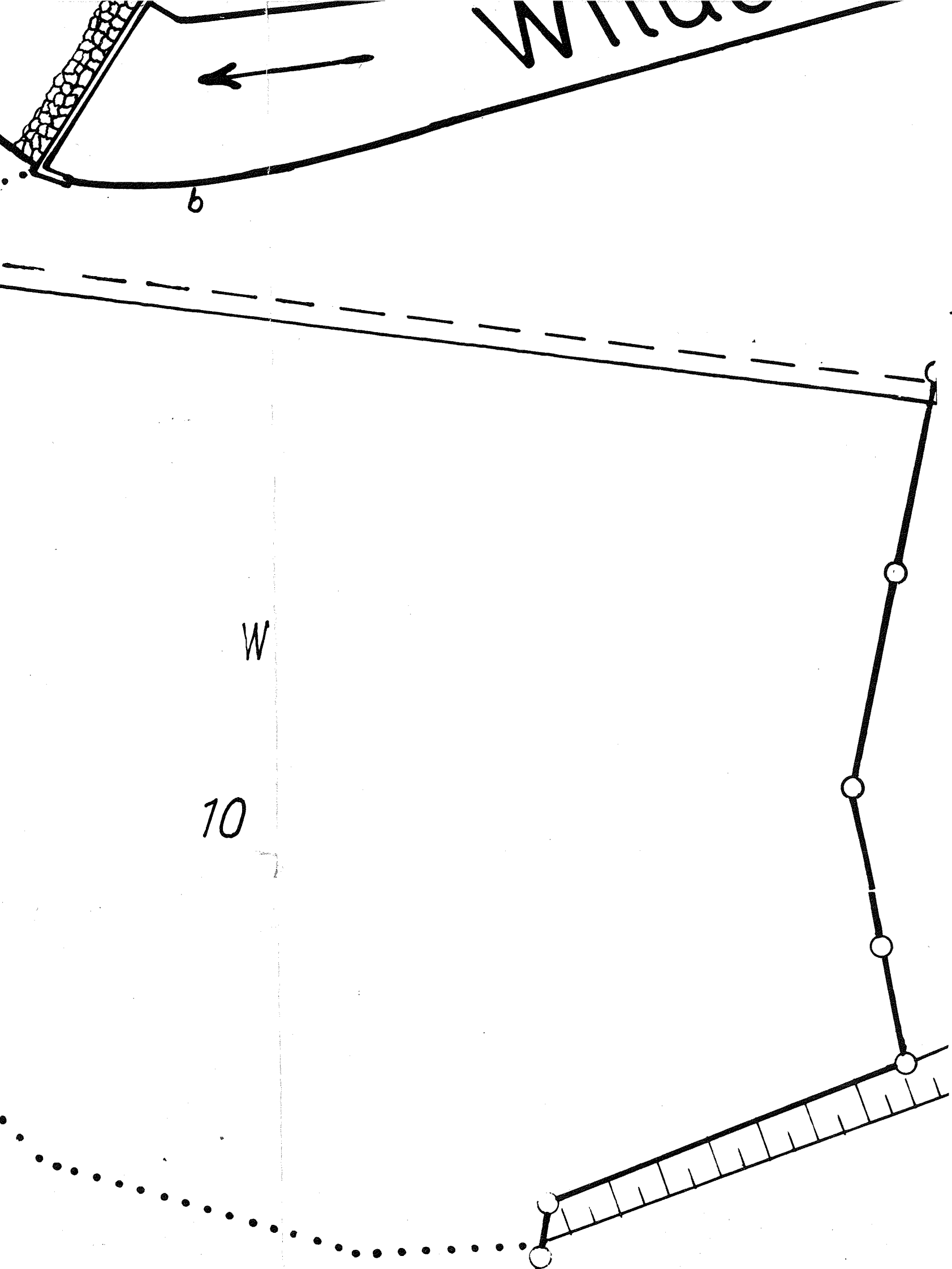
1017 Weisen

GÜTERMANN)

ördstlichsten Bauplatz im Dorfgebiet (MD)
rstücke Nr. 8, 9 und 10 sind Wohngebäude
deren Gebäuden nur ausnahmsweise zulässig.
teilt werden, wenn an den Anlagen der be-
n auf Flurstück Nr. 10 zusätzliche Maßnah-
Bewertungspunkte nach VDI 3472 vorgenom-
men zur Minderung der Geruchsbelästigung
ng -).



isenhof



- 2.3 DIE EMPFEHLENDE DA HINGEWIESEN.
- 3. HÖHENLAGE DER BAULICHE
 - 3.1 DIE SOCKELHÖHE DER GEB SEIN. SIE KANN AUCH AN Z. B. UK FENSTERSTÜRZE SENACHSE NICHT MEHR AL KELLEREINGÄNGE UND GAR
 - 3.2 DIE UNTER ZIFFER 5.2 A SIG UNTER DIE GEBÄUDEO
 - 3.3 DIE UNTER ZIFFER 11.2 F
- 4. NEBENANLAGEN IM SINNE VON § 14 BAUM MENHANG MIT GEBÄUDEN.
- 5. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZ
 - 5.1 STELLPLÄTZE UND GARAGE STÜCKSFÄCHEN ZULÄSSIG
 - 5.2 GARAGEN FÜR EINFAMILIE FÜR MEHRFAMILIEN-HÄUSE GARANGRUPPE MIT GEME FÜR DIE ZU MODERNISIER UFERSTRASSE SIND 2 AB REN DACH ZU BEGRÜNEN
- 6. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 DIE GLIEDERUNG ERFOLG
- 7. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 ABS. DIE BEZEICHNETEN ÖFFE EM SPIEL, SOWIE DER FÜR DIE WASSERMITTSC
- 8. GEH- UND FAHRBAHN LEI ALLGEMEINHEIT AUF NIC SCHEN GRUNDEIGENTÜMER
 - 8.1 GEHWEGE UND WOHNWEGE DEN.
 - 8.2 NOTWENDIGE VERSORGUNG DIE LEITUNGSRECHTE S
- 9. BINDUNGEN FÜR DIE ERH 9 ABS. I NR. 25 BBAUG).
 - 9.1 DER EINGETRAGENE VORH ZEN, ZU PFLEGEN UND Z SCHRÄNKUNGEN FÜR ANLI DURCHFÜHRUNGEN SIND D
 - 9.2. Die Uferzonen an Elz- und Bebauungsplanes nicht ver