

GEMEINDE GUTACH IM BREISGAU

BEBAUUNGSPLAN " L Ö W E N A C K E R " IM ORTSTEIL BLEIBACH

---

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Schriftliche Festsetzungen<sup>22.11.</sup>  
mit den Änderungen vom 20.04.1982 und ~~13.02.~~1983

A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 18.8.76  
~~23.6.1960~~ (BGBI. I. S. <sup>2256</sup>~~344~~) (BBauG)
2. §§ 1 bis 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26.6.1962 (BGBI. I S.429), in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.11.68 (BGBI. I S.1237), Berichtigung vom 20.12.1968 (BGBI. 1969 I S.11)
3. §§ 1 bis 3 VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 19.1.1965 (BGBI. I S. 21)
4. §§ 3, 7, 9, 16 und 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6.4.1964 (Ges.BI. S. 151)(LBO) in der neuesten Fassung vom 20. Juni 1972 (Ges.BI. S. 351)

B. Festsetzungen

§ 1 Die Festsetzungen von Art und Maß der baulichen Nutzung, der öffentlichen Verkehrsflächen und der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgen im zeichnerischen Teil durch Eintragung im Bebauungsplan.

Der Bebauungsplan ist in folgende Baugebiete mit verschiedener Art und Maß der baulichen Nutzung aufgeteilt:

- a. MI Mischgebiete nach § 6 BauNVO.

Ausnahmsweise können Ställe für Kleintierhaltung auf den überbaubaren Flächen zugelassen werden.

- b. WA Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO.

Ausnahmsweise können Ställe für Kleintierhaltung auf den überbaubaren Flächen zugelassen werden.

## § 2 Bauweise

Als Bauweise wird die "offene Bauweise" festgelegt.

## § 3 Dachformen und Material

1. Die Dachformen und Firstrichtungen sind aus den Eintragungen im zeichnerischen Teil ersichtlich, ebenfalls die vorgeschriebene Neigung der Dachflächen. Die Traufhöhe der Dächer bzw. der Dachflächen darf bei allen Haustypen nicht höher als die Oberkante der obersten Geschosdecke liegen. Als Mindestüberstand von der Gebäudeaussenwand sind für alle Bautypen 60 cm vorgeschrieben. Der größte Dachüberstand darf 1,20 m nicht überschreiten. Die sich bei Einhaltung dieser Regelung ergebenden Kniestöcke (Maueraufbauhöhe oberhalb der obersten Geschosdecke bis zum Schnittpunkt mit Unterkante Dachsparren auf der Mauerinnenseite) sind zulässig.
2. Dachaufbauten sind als Gauben und Überdachungen von Dachterrassen wie folgt zulässig:
  - a.) Grundsätzlich nur im 1. Dachgeschoß zulässig.
  - b.) Die Breite darf maximal die Hälfte der Dachlänge einnehmen.
  - c.) Als Höhe ist die normale Durchgangshöhe (maximal 2,30 m über Fußboden bis zur Traufe) zulässig.
  - d.) Die Abdeckung darf mit geneigten Dachflächen erfolgen, möglichst gleiches Bedachungsmaterial wie die Dachfläche des Hauses oder bei niedriger Neigung KupferblechbedeckungDiese Vorschriften gelten für das gesamte Plangebiet.

## § 4 Grenzabstände

Mindest-Grenzabstände sind durch Maßangaben im zeichnerischen Teil festgelegt.

## § 5 Nebenanlagen

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen regelt sich nach § 2 BauNVO.

## § 6 Garagen und Stellplätze

Im zeichnerischen Teil sind die Bereiche für Garagen bzw. Stellflächen eingetragen und verbindlich festgelegt.

Es ist zu unterscheiden:

- a. Garagen oder Stellplatzanordnung auf separater Fläche neben den Wohngebäuden
- b. Garagen oder Stellplatzanordnung innerhalb der zu planenden Baukörper.
- c. Stellplätze können zusätzlich nur auf dem zur Straße zugewendeten Grundstücksbereich nach Bedarf angelegt werden.

Beim Bau von Garagen in der unter a. genannten Situation ist es entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan zulässig, einen Teil des Garagenbaues als Geräteraum auszubauen.

Der Bau eines Gerätehauses ohne Bau von Garagen ist nicht zulässig.

Freistehende Garagenbauten dürfen nur mit einem Flachdach ausgeführt werden. Die Ausführung des Flachdaches mit geringer Neigung ist nur zulässig, wenn eine umlaufende waagerechte Dachblende angeordnet ist.

Bei Gegeneinanderstellung von Nachbargaragen ist die Konstruktion und Gestaltung miteinander abzustimmen. Sollte die Nachbargarage schon bestehen, so ist die Neuplanung der bestehenden anzupassen.

## § 7 Gebäudestellung

Die Gebäudestellung ist aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ersichtlich.

Bezüglich der höhemäßigen Eingliederung und Anpassung zum öffentlichen Verkehrsraum und Gelände sind die ein- und zweigeschossigen Häuser im Systemschnitt dargestellt. Dort befinden sich auch die Angaben über die Sockelhöhe und Einpassung der Garagenbauten.

Die Einhaltung der festgelegten Baulinien und Baugrenzen ist verbindlich.

## § 8 Allgemeine Baugestaltung

Bei der Auswahl der Materialien ist eine harmonische Abstimmung untereinander anzustreben. Ebenfalls sind die Bauteile materialgerecht farblich zu behandeln. Bei der Farbgebung der Fassaden sind zarte natürliche Tönungen zu verwenden, wie z.B. hellbraun, beige, lindgrün, zartgelb. Extreme Farben sind unzulässig.

In besonderen Fällen ist die Baurechtsbehörde bei der Entscheidung hinzuzuziehen und deren Zustimmung erforderlich.

## § 9 Gestaltung der Außenanlagen

Die Grundstücksbereiche zwischen Gebäude und öffentlichem Straßenraum sind park- und ziergartenartig zu bepflanzen und zu unterhalten.

Nutzgärten sind in den Grundstücksteilen hinter den Gebäuden gestattet.

Die öffentlichen Grünflächen sind ebenfalls parkartig zu bepflanzen und zu unterhalten.

## § 10 Antennen

Auf jedem Haus ist nur eine Antennenanlage zulässig.

## § 11 Energieversorgung und Fernmeldeanschlüsse

Die Zufuhr ist nur unterirdisch zulässig (Kabelverlegung im Erdreich).

## § 12 Aufenthaltsräume

Der Ausbau von Aufenthaltsräumen im Untergeschoß ist nur zulässig, wenn durch die bestehende natürliche Hanglage die Bedingungen nach § 66 der Landesbauordnung erfüllt werden können.

## § 13 Einfriedigungen

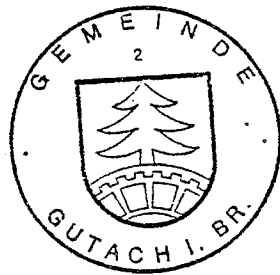
Einfriedigungen sind als lebende Hecken bis 0,80 m Höhe über natürlichem Gelände auf dem Grundstücksbereich zwischen Straße und Wohnhaus zulässig.

Zum Nachbarn hin und im hinteren Grundstücksbereich sind einfache Holzzäune und Maschendrahtzäune bis 0,80 m über natürlichem Gelände zulässig, wobei ein Beton-, Mauer- oder Natursteinsockel bis zu einer Höhe von 30 cm verwendet werden kann.

§14 - Sicherung der Infrastruktur-  
Ersatzlos gestrichen

Gutach i.Br., den 14. September 1977

Der Bürgermeister:



A handwritten signature in black ink, consisting of several sweeping strokes.

Genehmigt gemäß § 11 Bundesbaugesetz  
Emmendingen, den 15. Aug. 1978

Landratsamt - B I



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Dr. Lutzke'.

Auszug aus dem Gemeinderatsprotokollbuch.

Öffentliche Gemeinderatssitzung vom 24.1.83

Nr. 1, Ziff. 2, anwesend waren Vorsitzender Bürgermeister Axel Schindler,

und 14 GR

---

Punkt

## 2. Festlegung von Sockelhöhen im Neubaugebiet "Löwenacker"

Damit in einem Teilbereich des Bebauungsplanes "Löwenacker" der Einbau einer Hebeanlage für die Kellerentwässerung vermieden werden kann und die Baurechtsbehörde nicht für jedes einzelne Baugesuch eine Befreiung erteilen muß, hat der Gemeinderat folgenden Beschluß gefaßt:

Die Sockelhöhen der Gebäude werden in Abänderung der im Bebauungsplan festgesetzten Sockelhöhen so hoch festgelegt, daß ein Anschluß an den Schmutzwasserkanal mit dem geringstmöglichen Gefälle möglich ist. Der Nachweis der Notwendigkeit der Änderung der festgelegten Sockelhöhen muß in einem Schnittplan erbracht werden. Voraussetzung ist normale Kellergeschoßhöhe -2,40 m Oberkante Kellergeschoßdecke-. Einst. Beschluß.

Befangene Gemeinderäte haben an der Beratung und Beschlußfassung dieses Tagesordnungspunktes nicht mitgewirkt.

Der Bürgermeister

Auszug aus der Niederschrift der öffentlichen Gemeinderats-  
sitzung vom 04. Oktober 1988.

---

TOP 2:

Änderung des Bebauungsplanes "Löwenacker"

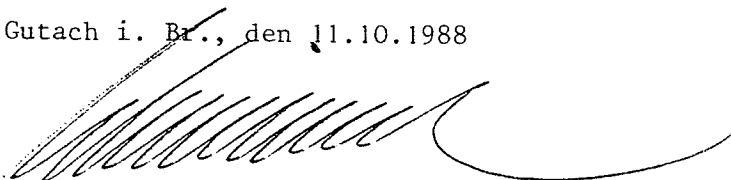
Im Namen der überwiegenden Grundstückseigentümer im Bebauungsplan-  
gebiet "Löwenacker" beantragt Arch. Klumpp aufgrund zwischenzeitlich  
geänderter gesetzlichen Vorschriften eine Zulassung anderer als bis-  
her vorgesehenen Dachformen auf Garagengebäuden. Die architektonischen  
Gestaltungsmöglichkeiten waren bisher weitgehend dahin eingeengt, daß  
nur Grenzgaragen mit Flachdach zulässig waren. Aufgrund der Gesetzes-  
änderung ist künftig auch die Errichtung von Grenzgaragen mit Sattel-,  
Walm-, Zelt- oder Schleppdach möglich. Diese neue Regelung offenbart  
dem planenden Architekten jegliche Gestaltungsmöglichkeit, ob als frei-  
stehendes Garagengebäude oder eingebunden in das Wohngebäude.

Rückfragen beim Baurechtsamt der Stadt Waldkirch und beim Planungsamt  
des Landratsamts Emmendingen haben ergeben, daß eine Bebauungsplanände-  
rung nicht unbedingt erforderlich ist. Vielmehr können durch einen Grund-  
satzbeschluß des GR die beantragten geänderten Dachformen zugelassen  
werden.

Der GR beschließt die vom Gesetzgeber vorgesehenen und zugelassenen geän-  
derten Dachformen den Eigentümern des Baugebiets "Löwenacker" zuzugestehen.  
Er stimmt insofern der Zulässigkeit von geänderten Dachformen auf Garagen-  
gebäuden im Bebauungsplangebiet "Löwenacker" zu. Demnach sind im Baugebiet  
Flach-, Sattel-, Walm-, Zelt- und Schleppdächer zulässig. Auch nachträgliche  
Änderungen sind im Rahmen dieser neuen Vorschriften möglich. Die Dach-  
neigung ist anhand der Vorschriften des Bebauungsplanes im Einzelfall zu  
überprüfen. Einst. Beschluß.

Die befangenen GR Ruf, Trenkle, Weis und Hück haben an der Beratung und Be-  
schlußfassung dieses TOP nicht mitgewirkt.

Gutach i. Br., den 11.10.1988



Schindler, Bürgermeister

# **BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN zur 6. Änderung des Bebauungsplanes „Löwenacker“ der Gemeinde Gutach im Breisgau, Ortsteil Bleibach**

---

## **1. Hinweise**

### **1.1 Altlastenverdacht**

Die Grundstücke, Flurst. Nr. 70, 70/3, 70/4, 70/5, 70/6, 70/7, 70/8 und 70/9 gehören zum ehemaligen Bereich des Sägewerkes. Bei Sägewerken muß erfahrungsgemäß mit einem relativ hohen Gefahrenpotential gerechnet werden. Entsprechend einer im Jahre 1994 durchgeführten Historischen Erhebung wurde auf dieser Fläche Holz gelagert und mit Holzschutzmitteln behandelt. Es besteht der Gefahrenverdacht, daß der Oberboden soweit er nicht abgetragen wurde infolge der Holzbehandlung durch Tropfverluste von Holzschutzmitteln verunreinigt ist. Dies wäre insbesondere bei der Gartennutzung bezüglich Kinderspielflächen und dem Nahrungsmittelanbau zu berücksichtigen.

### **1.2 Bodenschutz**

Bei einer Bebauung der Grundstücke, Flurst. Nr. 67/6 bis 67/11 (ursprünglich Flurst. Nr. 67), 67/4, 67/3 und 564 (ursprünglich Flurst. Nr. 67/1) sind nachstehend aufgeführte bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zu beachten:

#### **ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN ZU ERDARBEITEN**

Bei Erdaushub aus Misch- und Gewerbebereichen ist mit Bodenverunreinigungen zu rechnen. Folgende Auflagen sollen vermeiden, daß verunreinigter Erdaushub diffus über unbelastete Flächen der Gemarkung verteilt wird oder sogar die Gefahr besteht, daß dieser in sensiblen Nutzungen z.B. auf Kinderspielplätzen, Nutzgärten eingesetzt wird.

#### **ERDAUSHUBÜBERSCHUSS**

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

Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zwecke des Massenausgleiches, der Geländemodellierung usw. darf der Oberboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

Überschüssiger Erdaushub ist ordnungsgemäß in genehmigten Auffüllungen einzubauen oder bei Baumaßnahmen in gleichwertigen Nutzungsbereichen wiederzuverwenden (Verbot der Verschlechterung)

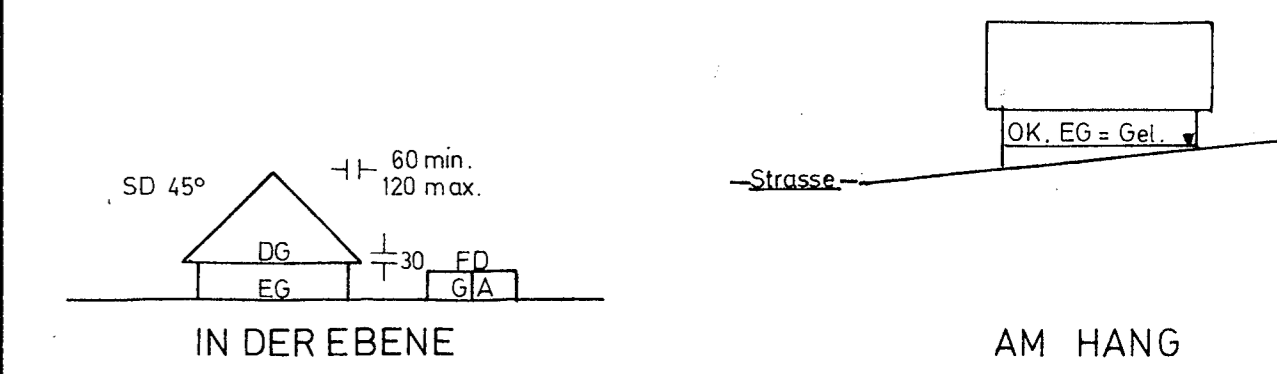
#### **BEI VERDACHT AUF BODENVERUNREINIGUNGEN**

Sollten bei den Erdbaumaßnahmen optisch, geruchliche Bodenverunreinigungen festgestellt werden, sind die Bauarbeiten einzustellen und ggf. ist die Entnahmestelle mit Folie abzudecken und das verunreinigte Material ist vor Ort zwischenzulagern und ggf. abzudecken.

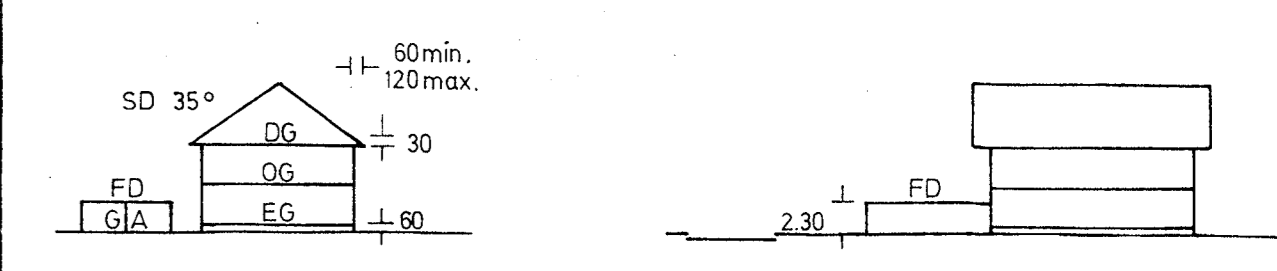
Die Technische Verwaltung ist darauf unverzüglich zu benachrichtigen, um das weitere Vorgehen abzuklären.



1-GESCHOSSIGE GEBÄUDE



2-GESCHOSSIGE GEBÄUDE



3-GESCHOSSIGE GEBÄUDE  
(AUF BESTEHENDEN GRUNDSTÜCKEN AN DER DORFSTRASSE K 5107)  
MASZANGABEN WIE BEI 2-GESCHOSSIGEN GEBÄUDEN

1:500

ZEICHENERKLÄRUNG  
FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES  
ART UND MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- WA** ALLGEMEINES WOHNGEBIET § 4 BAUNVO
- MI** MISCHGEBIET § 6 BAUNVO
- VORGESCHRIEBENE BZW. VORSCHLAGENE GEBÄUDE
- ST** PRIVATPARKPLATZ
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE
- GEWÄSSERSCHUTZZONE ÖFFENTLICH
- SICHTFLÄCHE KEINE BEBAUUNG ODER BEPFLANZUNG ÜBER 0,80m HOHE KEINE NEBENKÄNIGEN ZUSATZG
- ÖFFENTLICHER KINDERSPIELPLATZ
- ANSCHLUSSBESCHRÄNKUNG (EINFAHR/AUSFAHRVERBOT)
- BAULINIE
- BAUGRENZE
- GARAGEN MIT GERÄTERAUM
- BAUTIEFE
- GRUNDFLÄCHENZAHL
- GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- SATTELDACH MIT VORGESCHRIEB. DACHNEIGUNG
- FLACHDACH
- VORGESCHRIEBENE GESCHOSSZAHL
- NEUE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- ALTE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- STARKSTROMLEITUNG BZW. -KABEL
- UMFORMERSTATION
- ÖFFENTLICHER PARKPLATZ

BEBAUUNGSPLAN  
**LOWENACKER**  
GEMEINDE GUTACH  
ORTSTEIL BLEIBACH

GENEHMIGUNGSVERFAHREN  
GEPLANT IM JAHRE 1974  
GEÄNDERT 1976/77

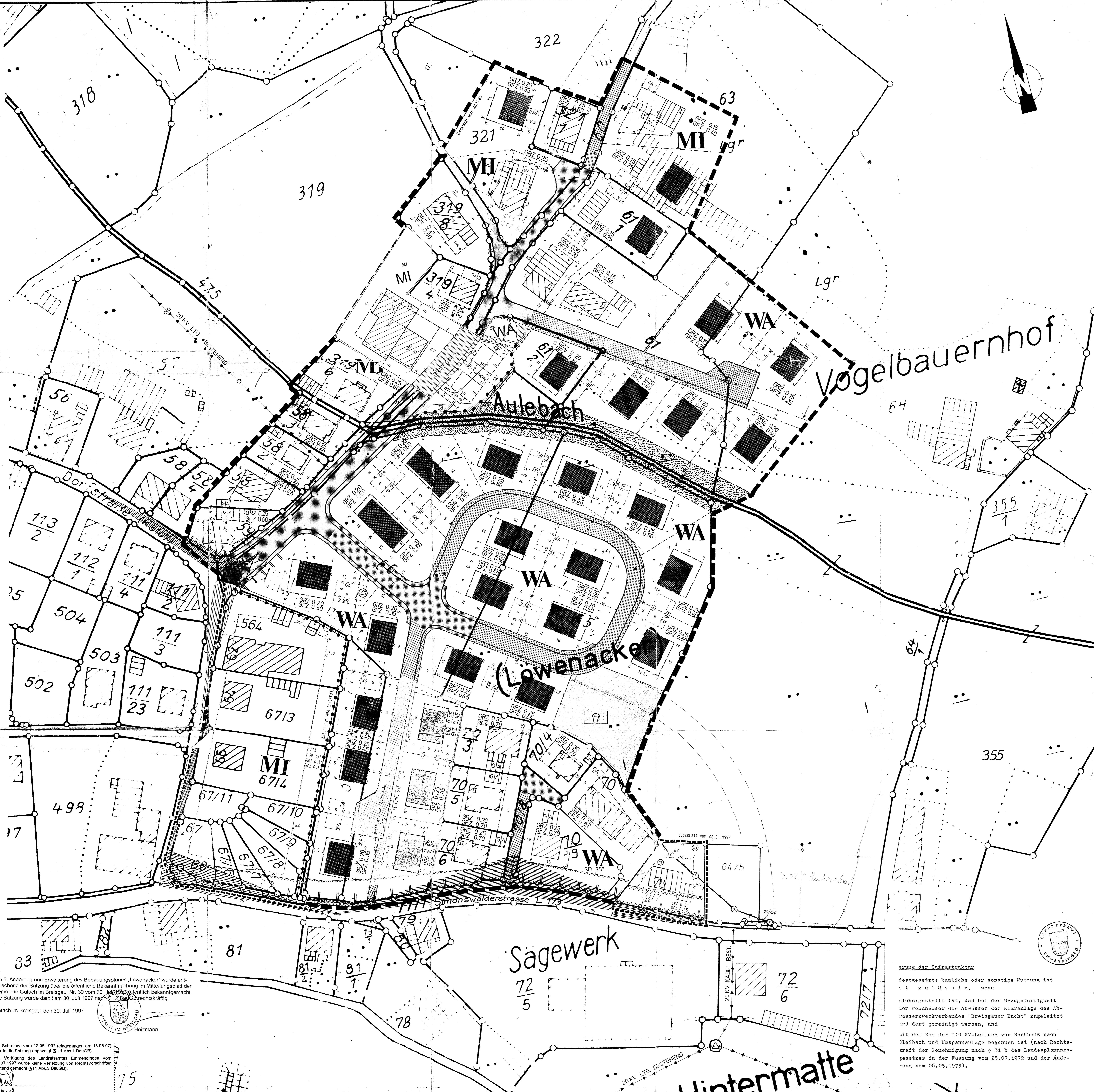
AUFGESTELLT NACH § 2 ABS. 1 BBAUG  
DURCH BESCHLUSS DES GEMEINDERATES  
AM 3. JUNI 1974

ÖFFENTLICH AUSGELEGEN  
BEKANNTMACHUNG AM 12. AUGUST 1974  
AUSLEGUNG NACH § 2 ABS. 6 BBAUG  
VOM 12. AUGUST BIS 18. AUGUST 1974

ALS SATZUNG  
NACH § 10 BBAUG IN VEREINBARUNG MIT § 2 ABS. 1 BBAUG  
AM 22. AUGUST 1977

GENEHMIGT NACH § 12 BBAUG  
AM 12. AUGUST 1978

RECHTSKRÄFTIG NACH § 12 BBAUG  
DURCH BEKANNTMACHUNG AM 23. AUGUST 1978  
ÖFFENTLICH AUSGELEGEN  
VOM 28. AUGUST 1978 BIS 12. SEPTEMBER 1978



Die 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Löwenacker“ wurde entsprechend der Satzung über die öffentliche Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Gemeinde Gutach im Breisgau, Nr. 30 vom 30. Juli 1997 öffentlich bekanntgemacht. Die Satzung wurde damit am 30. Juli 1997 nach § 12 Abs. 1 BauGB rechtskräftig.  
Gutach im Breisgau, den 30. Juli 1997

Mit Schreiben vom 12.05.1997 (eingegangen am 13.05.97) wurde die Satzung angezeigt (§ 11 Abs. 1 BauGB).  
Mit Verfügung des Landratsamtes Emmendingen vom 14.07.1997 wurde keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht (§ 11 Abs. 3 BauGB).

Grund der Infrastruktur  
festgesetzte bauliche oder sonstige Nutzung ist zulässig, wenn  
sichergestellt ist, daß bei der Bezugsfertigkeit der Wohnhäuser die Abwässer der Kläranlage des Abwasserwerkverbandes „Breisgauer Bucht“ zugeleitet und dort gereinigt werden, und  
mit dem Bau der 110 KV-Leitung von Buchholz nach Bleibach und Umspannanlage begonnen ist (nach Rechtskraft der Genehmigung nach § 31 b des Landesplanungsgesetzes in der Fassung vom 25.07.1972 und der Änderung vom 06.05.1975).

