

S A T Z U N G

über den zweiteiligen Bebauungsplan Gewann "Ortsetter Gutach-Nord",  
Teilgebiet Bürgerhof 1

Der Gemeinderat von Gutach/Brsg. hat in seiner Sitzung vom *25.11.1986*  
den geänderten Bebauungsplan für das Gewann "Ortsetter Gutach-Nord"  
- Teilgebiet Bürgerhof 1 -, auf Grund nachstehender Rechtsvor-  
schriften als Satzung beschlossen.

- 1.) § 10 BBauG in der Fassung vom 18. 8. 1976 (BGBL. I S.2256),  
zuletzt geändert am 6. 7. 1979 (BGBL. I S. 949).
- 2.) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BNVO)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. 9. 1977 (BGBL. I  
S. 1763).
- 3.) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die  
Darstellung des Planinhaltes (PL.-Z.-VO 81) vom 30. 7. 1981  
(BGBL. I S. 833).
- 4.) § 73 der Landesbauordnung von Baden-Württemberg (LBO) in der  
Fassung der Bekanntmachung vom 28. 11. 1983 (GBL. S. 770).
- 5.) § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) in der  
Fassung der Bekanntmachung vom 3. 10. 1983 (GBL. S. 578)  
zuletzt geändert am 23. 7. 1984 (GBL. S. 474)

§ 1

Räumlicher Gestaltungsbereich

Der räumliche Gestaltungsbereich der Planänderung ergibt sich  
aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

§ 2

Gegenstand der Planänderung

- 1.) zeichnerischer Teil M = 1 : 500
- 2.) textl. Festsetzungen
- 3.) Funktionsplan
- 4.) Farbrahmenplan

§ 3

Inhalt der Planänderung

- 1.) zeichnerischer Teil, siehe Begründung
- 2.) textliche Festsetzungen, siehe Begründung

§ 4

Bestandteile des geänderten Bebauungsplanes

Der geänderte Bebauungsplan besteht aus

- 1.) zeichnerischem Teil
- 2.) textlichen Festsetzungen

Beigefügt sind:

- (1.) Begründung vom 24. 5. 1983
- (2.) Begründung vom 8. 7. 1986/21. 11. 1986
- (3.) Funktionsplan Änderung vom 8. 7. 1986/21. 11. 1986
- (4.) Farbrahmenplan Änderung vom 8. 7. 1986/21. 11. 1986
- (5.) Übersichtsplan

§ 5

Ordnungswidrigkeiten

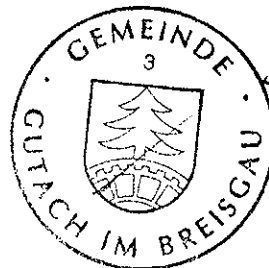
Ordnungswidrig im Sinne von § 74 LBO handelt, wer den auf Grund § 73 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwider handelt.

§ 6


Inkrafttreten

Diese Änderungssatzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung vom 24. 5. 1983 ausser Kraft.

Gutach/Brsg., den 25. November 1986 Der Bürgermeister:



Genehmigt gemäß § 11 BBauG  
Emmendingen, den 22. MAI 1987  
Landratsamt Emmendingen

  
Dr. Straß



GEMEINDE GUTACH/BRSG,  
LANDKREIS EMMENDINGEN

B E B A U U N G S P L A N

O R T S E T T E R G U T A C H N O R D  
T E I L G E B I E T B U R G E R H O F 1

---

BEBAUUNGSPLAN TEXTEIL (ÄNDERUNG V. 8.7.1986)

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

IN ERGÄNZUNG DER PLANZEICHNUNGEN 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 GARTEN-  
BAUBETRIEBE.

B) DORFGEBIET MD (§ 5 BAUNVO)

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BBAUG.):  
VERBINDLICH EINTRAGUNGEN DER GRZ, DIE ZAHL DER VOLL-  
GESCHOSSE IM ZEICHN. TEIL (UNTERSCHIEDUNG BINDEND VOR-  
GESCHRIBEN BZW. HÖCHSTZULÄSSIGE GESCHOSSZAHLEN) SOWIE  
DIE AUSBAUBARKEIT EINES DACHGESCHOSSES (MAX. 3/4 DEREN  
UMRISSFLÄCHE), EIN 2. DG. DARF NUR ALS SPEICHER GE-  
NUTZT WERDEN. AUSNAHMEN NACH § 17 ABS. 5 BAUNVO SIND  
NICHT ZULÄSSIG,  
WOHNÄRÄUME IM UG SIND UNZULÄSSIG (AUSNAHME "STADTHÄUSER"  
WEGEN HOHEN SOCKELS).

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

2.1 OFFENE BAUWEISE

2.2 GESCHLOSSENE BAUWEISE

2.3 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BBAUG.),

2.4 AUF DIE EMPFEHLENDE DARSTELLUNG DER GEBÄUDE IM FUNKTIONSP-  
PLAN WIRD HINGEWIESEN.

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

3.1 OK. EG. FUSSBODEN, IN GEBÄUDEMITTE GEMESSEN, DARF, AUF  
DIE FERTIGHÖHE STRASSENACHSE BEZOGEN, DIESE NICHT MEHR  
ALS 0,80 M ÜBERSCHREITEN,  
AUSNAHME "STADTHÄUSER: OK EG-FUSSBODEN DARF MAX. 1,25M  
ÜBER DER STRASSENACHSE LIEGEN.

3. 2 DIE ABGESENKTEN SAMMELGARAGEN SIND IM BEREICH DER MITTLEREN FAHRGASSEN OFFEN. SIE DÜRFEN MIT DER FERTIGEN DACHOBERFLÄCHE MAX. 1,25 M ÜBER DER STRASSENACHSE LIEGEN. DAS FLACHDACH ÜBER DEN GARAGEN IST ZU BEGRÜNEN.

3. 3 DIE UNTER 10,2 FESTGESETZTEN MAX. TRAUFHÖHEN SIND ZU BEACHTEN. FÜR DIE GARAGEN IM GRENZBEREICH WIRD ABWEICHEND VON DER LBO FOLGENDES FESTGESETZT:

DAS MAX. HÖHENMASS NACH LBO DARF UM SOVIEL ÜBERSCHRITTEN WERDEN, WIE SICH AUS EINER MAX. DACHNEIGUNG VON 45° ERGIBT, WENN DIE TIEFE VON 7 M NICHT ÜBERSCHRITTEN WIRD.

3. 4 OK, GARAGENBODEN = + 0,10 M GEGENÜBER OK FERTIGER STRASSEDECKE IN ACHSE, ODER TIEFER.

▷ 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 BEI DEN MIT GA BEZEICHNETEN EINTRÄGEN SIND DIE ABSTELLPLÄTZE IN DIE GEBÄUDE ZU INTEGRIEREN. STELLPLÄTZE SIND AUF DEN AUSGEWIESENEN FLÄCHEN IN GRUPPEN ZUSAMMEN ZU FASSEN UND MIT BUSCHWERK O. KL. BÄUMEN ZU BEPFLANZEN. DACHRÄUME ÜBER GARAGEN DÜRFEN NUR ALS ABSTELLRÄUME VERWENDET WERDEN.

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

HINWEIS: DIE ALS PRIVATWEGE (INCL. ABGESENKTEN SAMMELGARAGEN) AUSGEWIESENEN ERSCHLIEBUNGEN KÖNNEN ALS SONDEREIGENTUM VON DEN HAUPTNUTZENDEN ANLIEGERN ALS FLÄCHE ERWORBEN, ANGELEGT UND UNTERHALTEN WERDEN. EINE ÖFFENTLICHE NUTZUNG WÄRE ZU GESTATTEN. DIE RISIKOVERPFLICHTUNG DES NUTZERS KANN ÖFFENTLICH ANGEZEIGT WERDEN (BESCHILDERUNG: PRIVATWEG, BENUTZUNG AUF EIGENE GEFAHR).

▷ 7. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 15 UND 16 BBAUG.),  
DIE BEZEICHNETEN ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN DIENEN DER ERHOLUNG UND DEM SPIEL.

7. 1 ABGRABUNGEN DES GELÄNDES ZUM ZWECHE DER BELICHTUNG VON WOHN- UND GEWERBERÄUMEN SIND UNTERSAGT, WENN DIESE MEHR ALS 50 CM UNTER DAS ALLGEMEIN UMGEBENDE TERRAIN REICHEN, ABGRABUNGEN IM BEREICH DER "STADTHÄUSER" SIND ZULÄSSIG BIS ZU 0,90 M, WENN DIESE SANFT VERZOGEN WERDEN

▷ 8. GEH- UND FAHR- UND LEITUNGSRECHTE (§ 9 ABS. 1 NR. 21 BBAUG) ZU GUNSTEN DER ALLGEMEINHEIT AUF NICHT ÖFFENTLICHEN GRUNDSTÜCKEN, RECHTE SIND ZWISCHEN GRUNDEIGENTÜMERN 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, DAS EINGETRAGENE LEITUNGSRECHT BEZIEHT SICH AUF ALLE VERSORGUNGSTRÄGER (GEMEINDE, GASVERSORGUNG, EVU, POST).

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

9. 1 DER EINGETRAGENE VORHANDENE BAUMBESTAND IST ZU SCHÜTZEN, ZU PFLEGEN UND ZU ERHALTEN, DIE DAMIT EVTL. VERBUNDENEN EINSCHRÄNKUNGEN FÜR ANLIEGER SIND VON DIESEN ZU DULDEN, WÄHREND BAUDURCHFÜHRUNGEN SIND DIE BÄUME IN GEEIGNETER WEISE ZU SCHÜTZEN.

B) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BBAUG. IN VERBINDUNG MIT § 73 BO BA-WÜ).

▷ 10. ÄUßERE GESTALTUNG (§ 73 ABS. 1 NR. 1 BO).

10.1 DIE BAUKÖRPER SIND GEMÄß PLANEINTRAG IN IHRER HÖHENENTWICKLUNG ZU GLIEDERN, ÜBERSCHREITUNGEN SIND NICHT ZULÄSSIG.

10.2 TRAUFHÖHEN:

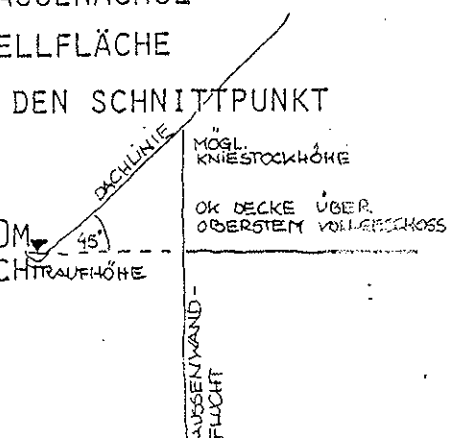
MAX. HÖHEN WOHNBAUTEN: SOCKEL 0,80 M Ü. OK STRASSENACHSE  
JE GESCHOSS 2,75 M.

MAX. HÖHE KNIESTOCK BIS OK SPARREN = MAX. DACHÜBERSTAND

MAX. HÖHE GEWERBL. BAUTEN: (KEIN SOCKEL)  
3,80 M Ü. OK STRASSENACHSE

MAX. HÖHE GARAGEN: 2,30 M ÜBER ABSTELLFLÄCHE

DIE MAX. TRAUFHÖHE WIRD DEFINIERT DURCH DEN SCHNITTPUNKT AUSSENWANDFLUCHT/DACHLINIE/VERLÄNGERTE HORIZONTALE DER DECKENoberKANTE ÜBER OBERSTEM VOLLGESCHOSS MIT DEM GEWÄHLTEN DACHÜBERSTAND ZWISCHEN 0,60-1,20M. DAS MAß DES DACHÜBERSTANDES BESTIMMT AUCH DIE MÖGLICHE KNIESTOCKHÖHE (45° DN)



TECHNISCHE AUFBAUTEN. (FAHRSTUHL-SCHACHT/TREPPENHAUS-KOPF/OBERSTE TERRASSENBRÜSTUNGEN USW.) SIND AN DIESES REGLEMENT EBENFALLS GEBUNDEN.

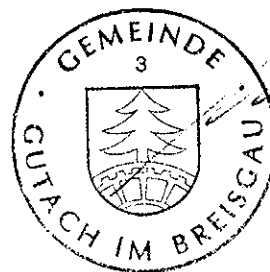
- 10.3 AN- UND VORBAUTEN SOWIE KLEINERE DACHGAUPEN SIND NUR GESTATTET, WENN SIE IN EINEM ANGEMESSENEN GRÖSSENVERHÄLTNIS ZUM HAUPTGEBÄUDE STEHEN UND SICH ARCHITEKTONISCH EINFÜGEN. DIE SUMME DER GAUPENLÄNGE DARF  $\frac{1}{3}$  DER HAUSLÄNGE NICHT ÜBERSCHREITEN. EINZELGAUPENLÄNGE MAX. 1,30 M ZULÄSSIG. DIE GAUPENHÖHE (DACHAUSTRITT) DARF 1,25 M NICHT ÜBERSCHREITEN, DIE GAUPENFLUCHT IST MIND. 1 M HINTER DIE FASSADENFLUCHT ZURÜCKZUNEHMEN.
- 10.4. FENSTERÖFFNUNGEN SIND IN IHRER GRÖSSE UND VERTEILUNG HARMONISCH ZU GESTALTEN.
- 10.5 ES SIND SATTELDÄCHER AUSZUFÜHREN, AUCH BEI NEBENGEBÄUDEN (GARAGEN), AUSNAHME: GROSSFLÄCHENMARKT (BURGERMARKT), AUS GESTALTUNGSGRÜNDEN IST HIER EIN ATTIKAAUFBAU MIT NEIGUNG GEMÄSS PLAN. FESTSETZUNGEN AUSZUFÜHREN (MIND. HÖHE VERTIKAL GEMESSEN 1,00M). AUSNAHME: SAMMELGARAGEN FLUR NR. 393, 372 (FLACHDACH). BEI BREITEN HAUSTYPEN SIND KRÜPPELWALMDÄCHER ZUGELASSEN. ALLE NEIGUNGEN GEMÄß EINTRAG IM BEB.-PLAN, ÜBER- UND UNTERSCHREITUNGEN BIS  $30^\circ$  ZULÄSSIG, DACHÜBERSTÄNDE MAX. 1,20 M, MIND. 0,60 M HORIZONTAL GEMESSEN.
- 10.6 DIE GENEIGTEN DÄCHER SIND MIT ZIEGELROTER HARTBEDACHUNG EINZUDECKEN (PRO HAUS/HAUSGRUPPE MATERIALEINHEITLICH), AUSNAHMSWEISE ZULÄSSIG SIND HOLZVERSCHINDELUNGEN, WENN DIESE IN VERBINDUNG MIT EINER WANDBEKLEIDUNG GEWÄHLT WERDEN. FLACHDÄCHER, SOWEIT VORHANDEN, SIND ZU BEKIESEN ODER ZU BEGRÜNEN (JEWEILS EINHEITLICH).
- 10.7 DIE ZU VERPUTZENDEN GEBÄUDEFASSADEN (AUSNAHME HOLZSCHALUNGEN ODER 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). WASCHBETON-O.Ä. OBERFLÄCHEN SIND NICHT ERWÜNSCHT. VOR AUSFÜHRUNG SIND PUTZ- UND ANSTRICHMUSTER CA. 1 M<sup>2</sup> DEM BÜRGERMEISTERAMT ZUR BEGUTACHTUNG UND ABNAHME ZU MELDEN.
- 10.8. SAMMELGARAGEN SIND EINHEITLICH ZU GESTALTEN (FORM+ MATERIAL+FARBE).
- ▷ 11. EINFRIEDIGUNGEN UND GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN (§ 73 ABS. 1 NR. 5 BO).
- 11.1 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 GRUPPENWEISE ZU ERRICHTEN.

- 11.2 DIE REIHENHAUSGRUNDSTÜCKE ENTLANG DER BEBAUUNG SCHERLE FLURSTÜCK NR. 379/DORNER FLURSTÜCK NR. 13 SIND IM EIN-GEZEICHNETEN BEREICH VON EINER BEPFLANZUNG FREIZUHALTEN. DIESES "GEH- UND FAHRRECHT ZU GUNSTEN DER ANLIEGER" KANN VON DEN ANLIEGERN ZUR GARTENSEITIGEN ANDIENUNG KURZZEITIG BENUTZT WERDEN.
- 11.3 DIE UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE SIND MIT BÄUMEN, STRÄUCHERN, RASENFLÄCHEN ANZULEGEN UND ZU PFLEGEN.
- 11.4 DIE EINZÄUNUNG DER ÜBRIGEN GARTENANLAGEN SIND IN FORM VON HECKENBEPFLANZUNG ODER HOLZZÄUNEN MIT HORIZONTALER AB-LATTUNG ZULÄSSIG (MAX. HÖHE 0,80 M).
- ▷ 12. ANTENNEN UND FREILEITUNGEN (§ 73 ABS. 1 NR. 3 BO).
- 12.1 AUSSENANTENNEN SIND, SOWEIT DER ANSCHLUSS AN EINE GEMEINSCHAFTSANTENNE MÖGLICH IST, NICHT ZULÄSSIG. IST IM RAHMEN DER ERSCHLIESSUNG FÜR DEN GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES EINE GEMEINSCHAFTSANTENNE GEWÜNSCHT, SO WIRD SIE FÜR ALLE GRUNDSTÜCKE BEREITGESTELLT.
- 12.2 NIEDERSpannungsfREILEITUNGEN UND FERNMELDEFREILEITUNGEN SIND INNERHALB DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES NICHT ZULÄSSIG.
- c) NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BBAUG)
- 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, GÜTERMANN & CO, GUTACH VOM 4. 4. 1978 IN EINGESCHRÄNKTER FASSUNG).

DATUM DES SATZUNGSBESCHLUSSE:

GUTACH, DEN 25 NOVEMBER 1986

DER BÜRGERMEISTER



Genehmigt gemäß § 11 BBauG  
Emmendingen, den 22. MAI 1987  
Landschaftsamt Emmendingen

Dr. Stratz



GEMEINDE GUTACH/BRSG.

BEBAUUNGSPLAN "ORTSETTER GUTACH - NORD"

TEILBEBAUUNGSPLAN "BURGERHOF 1" - ÄNDERUNG VOM 8. 7. 1986 / 21. 11. 1986

B E G R Ü N D U N G

DIE VORLIEGENDE BEGRÜNDUNG (AUSFERTIGUNG VOM 24. 5. 1983) BLEIBT BESTEHEN, DIE NOTWENDIGEN ÄNDERUNGEN WERDEN WIE FOLGT AUFGELISTET:

A) BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNG:

IM BISHER GÜLTIGEN BEBAUUNGSPLAN IST EINE RELATIV GROBE ZAHL VON EIGENTUMS- ODER MIETWOHNUNGEN IM GESCHOSSBAU BERÜCKSICHTIGT, DIE GROBE NACHFRAGE EINHEIMISCHER BÜRGER NACH EINFAMILIENHAUS-TYPEN IN DER REIHE EINERSEITS UND ANDERSEITS DER GESÄTTIGTE MARKT BEI DEN GESCHOSSBAUTEN, VERANLASSTEN DEN GEMEINDERAT ZU EINER UMORIENTIERUNG UND DAMIT EINER ÄNDERUNG DES BESTEHENDEN BEBAUUNGSPLANES.

DIE FAMILIE BURGER KONKRETISIERT DERZEIT IHRE BAUABSICHTEN ZUR ERSTELLUNG EINES LEBENSMITTELMARKTES, HIER IST AUS GRÜNDEN DER GRUNDRISSORGANISATION EINE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES ERFORDERLICH GEWORDEN.

B) INHALT DER ÄNDERUNG:

VOR ALLEM DIE AUF DEN SEITEN 3 + 4 DER VORLIEGENDEN BEGRÜNDUNG ERFAßTEN AUSSAGEN WERDEN DURCH DIE NACHFOLGENDEN AUFGEFÜHRTE DATEN ÜBERHOLT. ( SEITE 3 ABS. 5 + 6 + 8 / SEITE 4 ABS. 2 + 4 ENTFALLEN):

SEITE 3 ZU ABS. 5) NEUE ANZAHL DER WE + STELLPLÄTZE:

CA. 93 WE / CA. 148 ST + GA / CA. 23 ÖFFENTL. P.

NEUE GESAMTZAHL DER GEBÄUDE 37, DAVON:

- 1 EINFAM.-HAUS
- 6 EINFAM.-REIHENHÄUSER
- 17 EINFAM.-REIHENHÄUSER M. EINL.-WOHNUNG
- 2 ZWEIFAM.-HÄUSER
- 2 DREIFAM.-HÄUSER
- 1 VIERFAM.-HAUS
- 1 FÜNFFAM.-HAUS
- 3 SECHSFAM.-HÄUSER
- 1 MEHRZWECKGEB. (4 WE/ 1 LADEN)
- 1 " (6 WE/ 1 LADEN)
- 1 " (4 WE/ 1 MARKT)
- 1 WERKSTATT

NEUE BESCHREIBUNG DES RUHENDEN VERKEHRS:

DIE ERFORDERLICHEN GARAGEN BZW. STELLPLÄTZE SIND TEILWEISE BEI DEN HÄUSERN ( FREISTEHENDE EINFAMILIENHÄUSER BZW. REIHENHÄUSER), TEILWEISE ALS GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE ODER-GARAGE ANGEORDNET.



SEITE 3 ZU ABS. 6) DER GEKÜRZTE TEXT LAUTET NUR NOCH:

DIE DIE HÄUSER UMGEBENDEN GRÜNFLÄCHEN SIND  
WEITGEHEND EBEN ZU GESTALTEN.

SEITE 3 ZU ABSATZ 8) DA DIE VORGESEHENE TIEFGARAGE  
ENTFALLEN IST, BESCHRÄNKT SICH DIE TEXTAUSSAGE  
NUR AUF DIE ERSCHLIEßUNGSSTRASSEN.

SEITE 4, II) ART DES BAUGEBIETES UND BAUWEISE:  
DIE NORDÖSTL. ECKE DES BEBAUUNGSPLANES IST ALS  
" DORFGEBIET " AUSGEWIESEN (M.D.)

DER ZEICHNERISCHE TEIL UND DIE BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN WURDEN,  
NACH ALL DIESEN ÄNDERUNGEN, AUF GRUND DER RECHTSSICHERHEIT  
NEU GEFASST.

DATUM DES SATZUNGSBESCHLUSSES:

GUTACH DEN, 25. NOVEMBER 1986      DER BÜRGERMEISTER

## B E G R Ü N D U N G

### ZUM BEBAUUNGSPLAN "ORTSETTER GUTACH NORD" - TEILGEBIET BURGERHOF 1 -

#### I. ALLGEMEINES:

EIN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN FÜR DEN VERWALTUNGSRAUM WALDKIRCH IST IN ARBEIT.

DENNOCH HAT DER GEMEINDERAT AUS FOLGENDEN WICHTIGEN GRÜNDEN DIE VORZEITIGE AUFSTELLUNG DIESER BEBAUUNGSPLANES BESCHLOSSEN:

ES BESTEHT EINE STARKE NACHFRAGE VON GEMEINDEBÜRGERN, ABER AUCH VON AUSSERHALB DER GEMEINDE WOHNENDEN, NACH ERSCHLOSSENEN BAUPLÄTZEN, UM DER SICH NUN ANBAHNENDEN BAULICHEN AUSUFERUNG DES ORTSTEILES GUTACH IN LANDWIRTSCHAFTLICH GENUTZTE RANDZONEN ERFOLGREICH BEGEGNEN ZU KÖNNEN, MÜSSEN DIE INNERÖRTLICHEN MÖGLICHKEITEN VORHER VOLL GENUTZT WERDEN.

DIE AUS DER JAHRHUNDERTWENDE STAMMENDE WERKSIEDLUNG "FABRIKHÄUSER" DER FA. GÜTERMANN IST IN EINEM BAULICH SCHLECHTEN ZUSTAND, ZUDEM HABEN DIE VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN AUCH ERGEBEN, DAB HIER EINE SANIERUNG AUS SOZIOLOGISCHEN GRÜNDEN DRINGEND ERFORDERLICH IST, DIE ABSTÄNDE DER WOHNBLOCKS UNTEREINANDER ENTSPRECHEN NICHT DEN DERZEIT GÜLTIGEN VORSCHRIFTEN DER LANDESBAUORDNUNG, DA VERSCHIEDENE BEBAUUNGSVORSCHLÄGE, DIE EINEN ERHALT EINES TEILS DER BLOCKS BERÜCKSICHTIGTEN, AUS WIRTSCHAFTLICHEN GRÜNDEN VOM GEMEINDERAT NICHT AKZEPTIERT WERDEN KONNTEN, ERFOLGTE DER BESCHLUSS DIE ALTBAUTEN ABZUREISSEN UND DURCH EINE VERDICHTETE ÜBERBAUUNG ZU ERSETZEN.

WIRTSCHAFTLICHE GRÜNDE SIND Z.B. DIE RELATION DER GESCHOBFLÄCHEN IM TEILGEBIET BURGERHOF 1 ZUR GESAMTFLÄCHE (BAUGRUNDSTÜCK + ERSCHLIESSUNGSFLÄCHE)

Z.B. ERHALTUNG EINES TEILS DER FABRIKHÄUSER = 0,51

Z.B. ÜBERBAUUNG NACH DEM GESTALTUNGSPLAN = 0,66

DIE EINHEIMISCHEN BAUINTERESSENTEN, DIE AN EINER ALTBAUMODERNISIERUNG INTERESSIERT WAREN, SIND IN DEN HÄUSERN ELZSTRASSE 13/17/21 UNTERGEKOMMEN, ABER AUCH HIER WÄRE OHNE BETEILIGUNG AUSWÄRTIGER (VOR ALLEM HAUS 21=EIGENTUMSWOHNUNGEN=MEIST ANLEGER) DIE MODERNISIERUNG NICHT ZUSTANDE GEKOMMEN, EINE VON DER GEMEINDE VERANLASSTE UMFRAGE BEI DEN KÄUFERN ERGAB, DASS OHNE DAS HERAUSNEHMEN DER DAZWISCHEN LIEGENDEN BLOCKS EIN KAUF DIESER WOHNUNGEN NICHT ERFOLGT WÄRE. (EINSTIMMIGE AUSSAGE).

DA ES IN ERSTER LINIE AUFGABE DES GEMEINDERAT'S IST DEN BÜRGERN DER GEMEINDE ZU EIGENTUM BZW. WOHNÄUMEN ZU VERHELFFEN, HAT DER GEMEINDERAT NACH EINEM LÄNGEREN ENTSCHEIDUNGSPROZESS DEM VORLIEGENDEN BÜRGERWILLEN AUF ABRISS DER GÜTERMANN'SCHEN FABRIKHÄUSER STATTGEGEBEN UND EINSTIMMIG DIE VORLIEGENDE ÜBERBAUUNGSKONZEPTION GUTGEHEISSEN, DIE MODERNISIERUNG DER FABRIKHÄUSER SETZT KAPITALKRÄFTIGE INVESTOREN VORAUS, DIE DIE STEUERVORTEILE NUTZEN KÖNNEN UND MÖCHTEN, DIE VON DER SANIERUNG BETROFFENEN BISHERIGEN BEWOHNER GEHÖREN NICHT ZU DIESEM PERSONENKREIS UND SIND AUCH NICHT IN DER LAGE DIE ZU ERWARTENDE KOSTENMIETE ZU BEZAHLEN,

NEUBAUTEN SIND AUFGRUND DER ABRECHNUNGSERGEBNISSE DER HÄUSER ELZSTRASSE 13/17 (MODERNISIERUNGEN) UND 31/33 (NEUBAUTEN) EINDeutig BILLIGER, DIE NACHSTEHENDEN VERGLEICHE SPRECHEN EINE KLARE SPRACHE:

HAUS 13	HAUS 17	HAUS 31	HAUS 33
DM 2'379.--/M <sup>2</sup>	DM 2'581.--/M <sup>2</sup>	DM 1'387.--/M <sup>2</sup>	DM 1'517.--/M <sup>2</sup>
DM 397.--/M <sup>3</sup>	DM 362.--/M <sup>3</sup>	DM 321.--/M <sup>3</sup>	DM 305.--/M <sup>3</sup>

DIESE KOSTENVERGLEICHE BASIEREN AUS DEN REINEN BAUKOSTEN INCL. DER NEBENKOSTEN,

DIE BISHERIGEN MIETER DER HÄUSER 31 + 33 SIND SANIERUNGSBETROFFENE, DAS SEHR POSITIVE ECHO AUF DIE NEUBAUWOHNUNGEN BESTÄRKTE DEN GEMEINDERAT IN SEINER ENTSCHEIDUNG,

DIE GEMEINDE IST AN DEN SANIERUNGSKOSTEN MIT 1/3 BETEILIGT,

EIN VORHANDENER, RECHTSGÜLTIGER, BEBAUUNGSPLAN VOM 1.3.61 (FESTSTELLUNG 7.9.1961) INCL. DER ÄNDERUNG VOM 9.1.1970 (GENEHMIGT 11.5.1970) WIRD MIT INKRAFTTRETEN DIESES NEUEN BEBAUUNGSPLANES "ORTSETTER GUTACH NORD" FÜR DIE BEREICHE DES GEWANNES "ORTSETTER" AUSSER KRAFT GESETZT, DESSEN GELTUNGSBEREICH JEDOCH DURCH DEN NEUEN BEBAUUNGSPLAN ÜBERLAGERT WIRD,

VOM ERGEBNIS DER VORBEREITENDEN UNTERSUCHUNGEN UND VON DER ABSICHT ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES WURDEN, SOWOHL DIE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE, WIE AUCH DIE GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER UND DIE MIETER IN VERSCHIEDENEN GESPRÄCHEN INFORMIERT, EINZELNE GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER MACHTEN AUCH VON EINER PERSÖNLICHEN BERATUNG GEBRAUCH, EIN SOZIALPLAN LIEGT VOR,

DAS REGIERUNGSPRÄSIDIUM SÜDBADEN HAT DIE SATZUNG FÜR DIE FÖRM- LICHE FESTLEGUNG DES SANIERUNGSGEBIETES "ORTSETTER GUTACH NORD" MIT SCHREIBEN VOM 13.6.1978 GENEHMIGT,

DER BEBAUUNGSPLAN "TEILGEBIET BURGERHOF 1" UMFASST NUR SANIERUNGSGEBIET. EIN WEITERES TEILGEBIET "BURGERHOF 2" WIRD Z.ZT. VOLL LANDWIRTSCHAFTLICH GENUTZT, WENN ZU GEGEBENEM ANLASS DIESE NUTZUNG ENTFÄLLT, WIRD DIE PLANUNG FORTGESETZT, DIE VERKEHRSANBINDUNG DIESES TEILGEBIETES ERFOLGT U-FÖRMIG AN DIE KIRCHSTRASSE.

DAS BAUGELÄNDE IST EBEN.

EIN STÄDTEBAULICH BESONDERES GEWICHT SOLL DER BEBAUUNG UM DEN PLATZ BEIM NARRENBRUNNEN (ECKE ELZSTRASSE/KIRCHSTRASSE) GEGEBEN WERDEN. AN DIESER STELLE SOLLEN IN ERGÄNZUNG DER VORHANDENEN GESCHÄFTE, DER POSTSTELLE, DER ZWEIGSTELLE DER GEMEINDE-VERWALTUNG WEITERE LÄDEN UND ÖFFENTLICHE VERSORGUNGSEINRICHTUNGEN KONZENTRIERT WERDEN, DESHALB IST ES AUCH ERFORDERLICH, DASS HIER EINE VERDICHTETE BEBAUUNG ERFOLGT.

DIE ÖFFENTLICHEN GRÜNANLAGEN AN DIESEM PLATZ DIENEN DER ERHOLUNG DER BÜRGER UND ALS TREFFBEREICH FÜR ANLIEGER.

IM GEBIET DES BEBAUUNGSPLANES SIND CA. 160 WOHN-EINHEITEN MIT CA. 161 PKW-EINSTELLPLÄTZEN BZW. GARAGEN UND TIEFGARAGEN VERPLANT, DARÜBERHINAUS STEHEN CA. 25 ÖFFENTL. PKW-ABSTELLPLÄTZE ZUR VERFÜGUNG. 2 LÄDEN ODER EINRICHTUNGEN DES TÄGLICHEN BEDARFS UND EIN NICHT STÖRENDE HANDWERKS-BETRIEB SIND VORHANDEN ODER GEPLANT, DIE GESAMTZAHL DER GEBÄUDE (OHNE GARAGEN) BETRÄGT 18, DIESE SIND ALS 2 EINFAMILIENHÄUSER, 16 EINFAMILIENREIHENHÄUSER MIT EINLIEGERWOHNUNG, 2 ZWEIFAMILIENHÄUSER, 2 MEHRZWECKGEBÄUDE UND 2 NICHT-WOHNGEBÄUDE GENUTZT, DIE ERFORDERLICHEN GARAGEN BZW. STELLPLÄTZE SIND TEILWEISE BEI DEN HÄUSERN (FREISTEHENDE EINFAMILIENHÄUSER BZW. REIHENHÄUSER), TEILWEISE ALS GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE ODER IN EINER TIEFGARAGE ANGEORDNET.

WOHNUNGEN IM UG SIND UNZULÄSSIG, DA BEI DEN TEILWEISE KNAPPEN GRUNDSTÜCKSABMESSUNGEN DIE NACH DER LBO ERFORDERLICHEN ABGRABUNGEN IN EINER VIELZAHL SEHR HÄSSLICH WIRKTEN, DIE DIE HÄUSER UMGEBENDEN GRÜNFLÄCHEN SIND WEITGEHEND EBEN ZU GESTALTEN.

DIE GESAMTE BEBAUUNG IST EINER FARBLICHEN RAHMENORDNUNG UNTERWORFEN.

DIE ERSCHLIESSUNG DES WOHNGEBIETES ERFOLGT ÜBER DIE BESTEHENDE, IM BEBAUUNGSPLAN TEILGEBIET "NORDWEST" TEILWEISE NEUFIXIERTE ELZSTRASSE (CA. 9M BZW. 11M BREIT) UND DIE BESTEHENDE ABER VERBREITERTE KIRCHSTRASSE (CA. 9M BREIT), EINE VOM DENKMALAMT ANGEREGTE NOCHMALIGE KORREKTUR DER ELZSTRASSE IST NUR MIT GROSSEM AUFWAND MÖGLICH (ENT- UND VERSORGUNGSLEITUNGEN, STRASSENKÖRPER USW.), FÜR EINE SOLCHE VERSCHWENDUNG VON SANIERUNGS- BZW. STEUERGELDERN KANN DER BÜRGER KEIN VERSTÄNDNIS AUFBRINGEN, DIE ÜBER DIE TIEFGARAGE FÜHRENDE ÖFFENTLICHEN WOHNWEGE SIND VOM TRÄGER DER TIEFGARAGE ZU GESTATTEN, DIE GEMEINDE IST FÜR DIE WEGE (ANLEGEN UND UNTERHALTEN), DER TRÄGER DER TIEFGARAGE FÜR DIE GEEIGNETE TECHN. AUSBILDUNG DER KONSTRUKTIVEN BELANGE ZUSTÄNDIG UND VERANTWORTLICH, DIE TG WIRD VON FAHRZEUGEN DER VER- UND ENTSORGUNG (Z.B. MÜLL, SCHNEERÄUMUNG, MÖBELWAGEN, FEUERWEHR) SOWIE VON PKW ÜBERFAHREN, DIE INNEREN VERKEHRSERSCHLIESSUNGEN WERDEN VERKEHRSBERUHIGT, FUSSGÄNGERFREUNDLICH, FESTGELEGT.

DIE ABWÄSSER WERDEN IN DIE ORTSKANALISATION (ANSCHLUSS ABWASSER-ZWECKVERBAND BREISGAUER BUCHT) ABGELEITET, DIE UMSTELLUNG AUF DAS TRENNSYSTEM ERFOLGT IM ZUGE DER SANIERUNG, DIE WASSERVERSORGUNG WIRD ÜBER DAS WASSERLEITUNGSNETZ DER GEMEINDE GUTACH GEWÄHRLEISTET.

DIE STROMVERSORGUNG BETREIBT DIE FA. GÜTERMANN & CO. IN GUTACH UND WIRD IM BEBAUUNGSPLANBEREICH ÜBER EIN ERDKABEL GEFÜHRT, SOFERN EINE GEMEINSCHAFTSANTENNENANLAGE VON DEN HAUS- UND GRUNDBESITZERN GEWÜNSCHT, BZW. GENEHMIGT WIRD, IST DIE AUFSTELLUNG UND UNTERHALTUNG VON AUSSENANTENNEN UNZULÄSSIG.

DIE INSTALLATION VON VERSORGUNGSEINRICHTUNGEN IM TIEFGARAGENBEREICH IST DEN JEWEILIGEN EVU'S ZU GESTATTEN, DIE ANLEGUNG UND UNTERHALTUNG ERFOLGT ZU LASTEN DER ENERGIETRÄGER.

## II. ART DES BAUGEBIETES UND BAUWEISE

DAS BAUGEBIET WIRD ALS "ALLGEMEINES WOHNGEBIET" AUSGEWIESEN, DIE BAUWEISE IST OFFEN (EINZELGEBÄUDE/HAUSGRUPPEN) UND GESCHLOSSEN (HAUSGRUPPEN).

## III. KOSTEN

DIE ÜBERSCHLÄGIG ERMITTELTEN KOSTEN, DIE DER GEMEINDE DURCH DIESE VORGEGEHENEN, STÄDTEBAULICHEN MASSNAHMEN VORAUSSICHTLICH ENTSTEHEN, BETRAGEN:

DIE KOSTEN GLIEDERN SICH WIE FOLGT AUF:

A) STRASSENBAU	CA. DM	250'000.--
B) GEHWEGE	CA. DM	55'000.--
C) ÖFFENTLICHE PARKPLÄTZE	CA. DM	30'000.--
D) BELEUCHTUNG	CA. DM	40'000.--
E) WASSERLEITUNG	CA. DM	30'000.--
F) KANALISATION REGENWASSER	CA. DM	125'000.--
G) KANALISATION SCHMUTZWASSER	CA. DM	240'000.--
H) GEBÄUDEENTSCHÄDIGUNG UND ABRISß	CA. DM	1.500'000.--

ZUSAMMEN	DM	<u>2.270'000.--</u>
----------	----	---------------------

DIE FINANZIERUNG ERFOLGT WIE NACHSTEHEND:

ZUSCHUß NACH STÄDTEBAUFÖRDERUNGSGESETZ	1.510'000.--
EIGENMITTEL	760'000.--

ZUSAMMEN	DM	<u>2.270'000.--</u>
----------	----	---------------------

## IV. DURCHFÜHRUNGSMASSNAHMEN

DER BEBAUUNGSPLAN SOLL DIE GRUNDLAGE FÜR DIE UMLEGUNG, GRENZREGELUNG, SANIERUNG, ERSCHLIESSUNG UND FESTLEGUNG DES BESONDEREN VORKAUFRECHTES FÜR UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE BILDEN, DA DIESE MASSNAHMEN IM VOLLZUG DES BEBAUUNGSPLANES ERFORDERLICH WERDEN, AUS VERFAHRENSTECHNISCHEN GRÜNDEN WURDE DAS PLANGEBIET IN DIE ABSCHNITTE "NORDWEST", "BURGERHOF 1", "BURGERHOF 2" UNTERTEILT.

GUTACH/BRSG., DEN .....

  
DER BÜRGERMEISTER

## S a t z u n g

---

zur Änderung des Bebauungsplanes "Ortsetter Gutach-Nord, Teilgebiet Bürgerhof 1"  
im Ortsteil Gutach vom 03.11.1983

### - 2. Änderung -

Der Gemeinderat hat am 25.04.1989 die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Ortsetter Gutach-Nord, Teilgebiet Bürgerhof 1" unter Zugrundelegung nachstehender Rechtsvorschriften beschlossen:

1. § 10 u. 13 BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne, sowie über die Darstellung des Planinhalts (PlzVO) vom 30.07.1981 (BGBl. I S. 833)
4. § 73 der Landesbauordnung (LBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28.11.1983 (Ges.Bl. S. 770)
5. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.10.1983 (Ges.Bl. S. 474)

### § 1

#### Bebauungsplanänderung - Zahl der Vollgeschosse / Geschossflächenzahl

Der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes wird für die Grundstücke, Flurst. Nr. 380, 386, 390, 395, 396, 397, 398 und 399 wie folgt geändert:

1. die Zahl der Vollgeschosse wird von II + DG auf III (II + I DG) und
  2. die Geschossflächenzahl von 0,8 auf 1,0
- erhöht.

### § 2

#### Bestandteil der Bebauungsplanänderung

Die Bebauungsplanänderung besteht aus:

1. Deckblatt zum Bebauungsplan mit zeichnerischer Darstellung der Bebaubarkeit
- Beigefügt sind:
2. Übersichtsplan
  3. Begründung

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 74 LBO handelt, wer den auf Grund § 73 LBO er-  
gangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwider handelt.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit Ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Gutach im Breisgau, den 25. April 1989

A large, stylized handwritten signature in black ink, slanted upwards to the right.

Schindler, Bürgermeister

*Die vorstehende Bebauungsplanänderung wurde entsprechend der Bekanntmachungs-  
satzung durch Anschlag an den Verkündungstafeln der Rathäuser Gutach, Bleibach  
und Siegelau vom 24.05.1989 bis 31.05.1989 und Hinweis auf den Anschlag im Ge-  
meindemitteilungsblatt Nr. 21 vom 24.05.1989 öffentlich bekanntgemacht.*

*Die Bebauungsplanänderung wurde damit am 01. Juni 1989 nach § 12 BauGB rechts-  
verbindlich.*

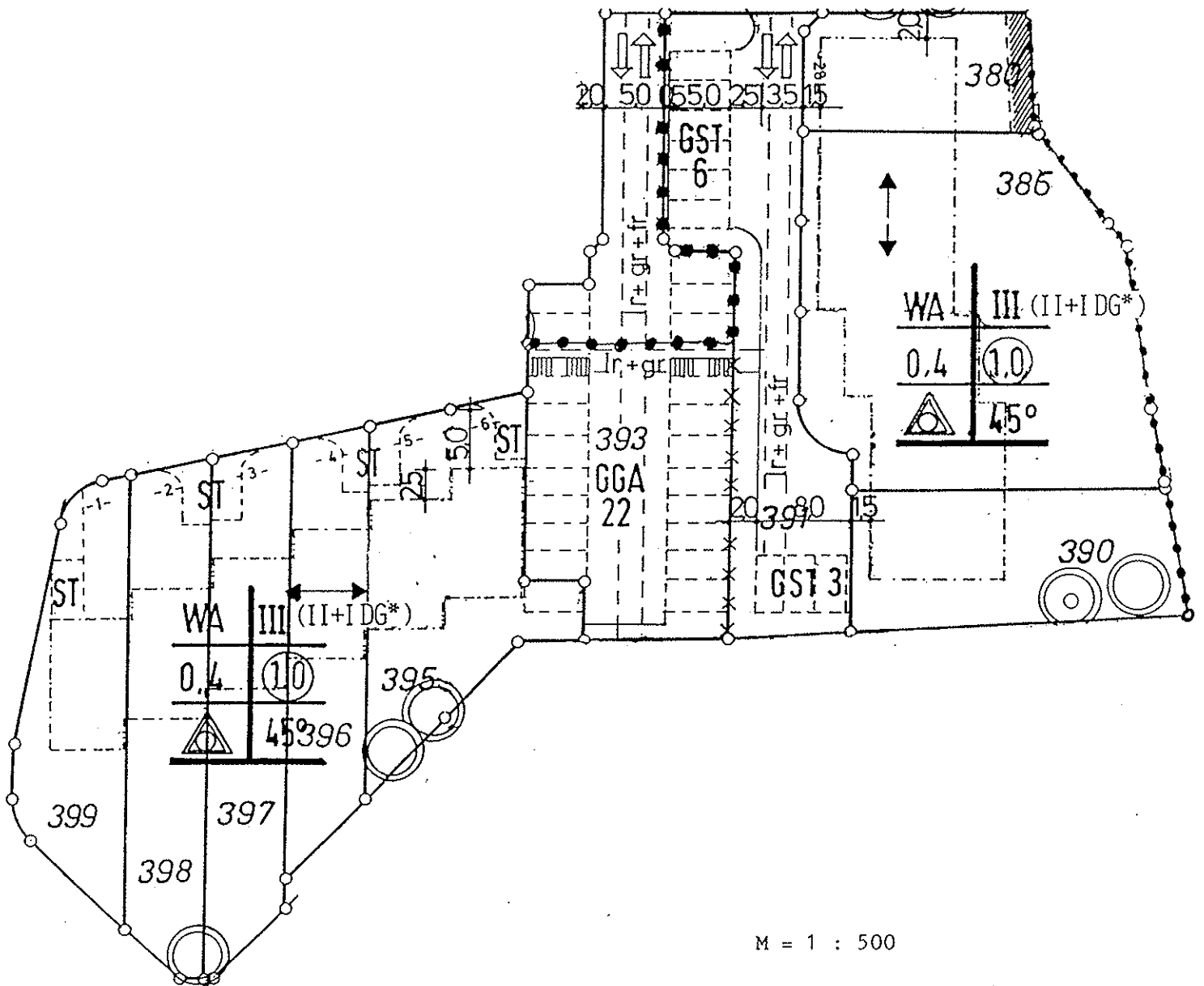
*Gutach im Breisgau, den 01. Juni 1989*

A large, stylized handwritten signature in black ink, slanted upwards to the right.

Schindler, Bürgermeister

Deckblatt vom 25. April 1989

2. Änderung des Bebauungsplanes "Ortsetter Gutach-Nord, Teilgebiet Bürgerhof 1"  
im Bereich der Grundstücke, Flurst. Nr. 380, 386, 390, 395, 396, 397, 398 und  
399.



M = 1 : 500



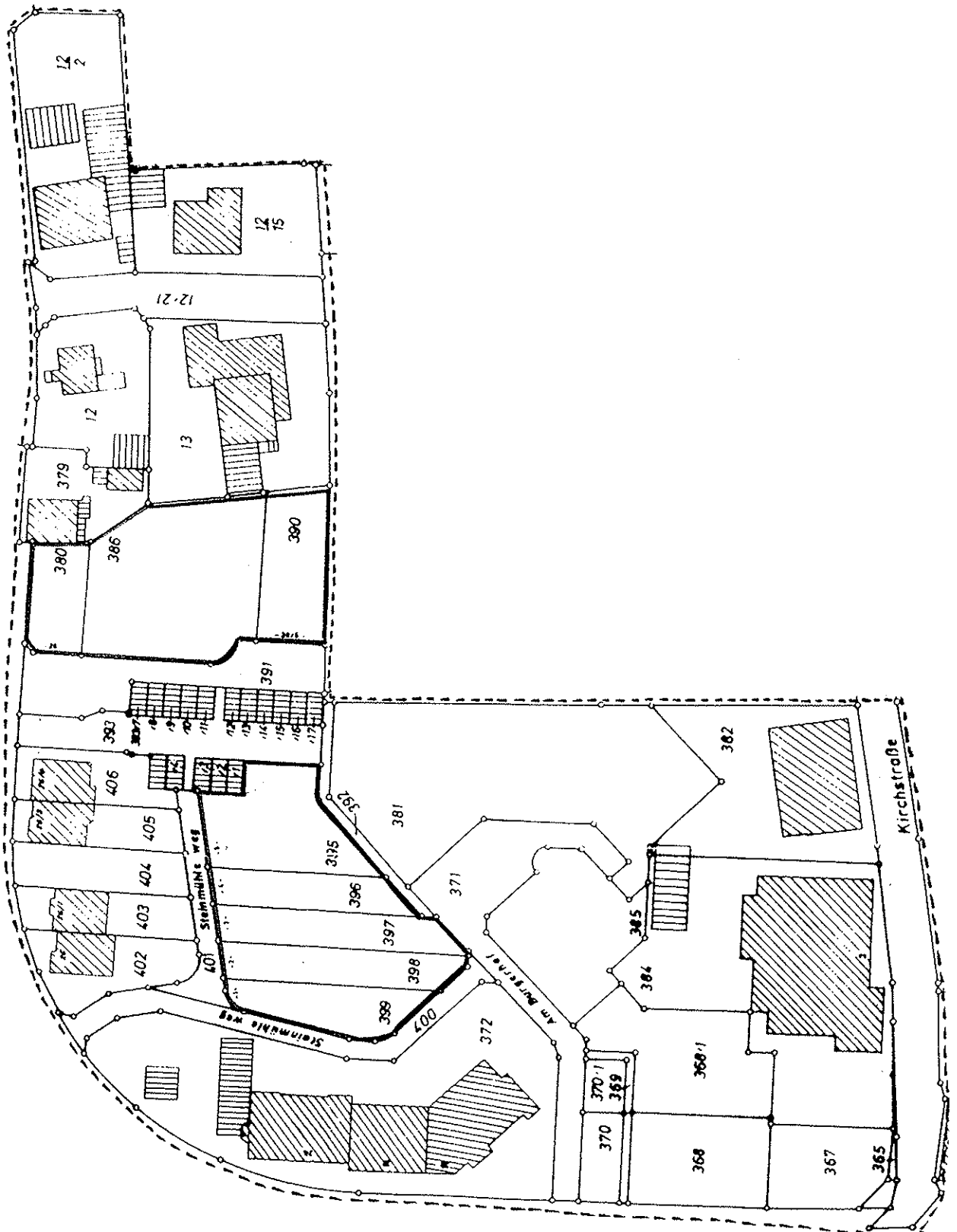
Gemeinde Gutach im Breisgau

Gemarkung Gutach

## Übersichtsplan

M = 1 : 1000

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes "Ortsetter Gutach-Nord, Teilgebiet Bürgerhof 1"



B e g r ü n d u n g


zur 2. Änderung des Bebauungsplanes "Ortsetter Gutach-Nord, Teilgebiet Bürgerhof 1"  
im Ortsteil Gutach

Für die Baugrundstücke, Flurst. Nr. 380, 386, 390, 395, 396, 397, 398 und 399 soll die Zahl der Vollgeschosse von II + DG auf III (II + I DG) und die Geschößflächenzahl von 0,8 auf 1,0 erhöht werden.

Diese Bebauungsplanänderung wird im Hinblick auf eine bessere Ausnutzung der Grundstücke (verdichtete Bebauung), den dadurch verminderten Grundstücksverbrauch sowie den zur Zeit herrschenden Wohnungsmangel notwendig.

Nachdem für den Bereich der Bebauungsplanänderung 15 Garagen- und 15 Stellplätze ausgewiesen sind, ist die in § 39 LBO angeführte Anforderung an die Zahl der notwendigen Stellplätze erfüllt.

Gutach im Breisgau, den 25. April 1989



Schindler, Bürgermeister