

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Planungsrechtlich
  - Einschränkung der Nutzung im Mischgebiet (M1 eing.)
    - Nicht zulässig sind:
      - Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
      - Gartenbaubetriebe
      - Tankstellen
      - Kleintierhaltung
      - Landwirtschaftliche Nebenerwerbstätigkeiten
  - Stellplätze und Garagenordnung (BauVO § 9)
    - Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auf dem gesamten Baugrundstück zulässig. Ausnahmen siehe zeichnerische Festsetzungen.
  - Mäß der baulichen Nutzung (BauNVO § 16)
    - GRZ und GPZ siehe zeichnerische Festsetzungen.
    - Zahl der Vollgeschosse siehe zeichnerische Festsetzungen. Bei der Ermittlung der Geschöfliche Höhen der Gebäude sind die Höhen von Garagen in Vollgeschossen nicht anzurechnen.
    - Höhe der baulichen Anlagen
      - Traufhöhe: (gemessen am Schnittpunkt Außenwand und Dachhaut)
      - Die zulässige Traufhöhe, bezogen auf zugeordnete Erschließungsstraße, beträgt allgemein bei:
        - I Vollgeschoss max. 400 m min. 3,00 m
        - II Vollgeschoss max. 600 m min. 5,00 m
        - III Vollgeschoss max. 850 m min. 7,50 m
      - Die Erdgeschossoberhöhe wird im Baugenehmigungsverfahren durch die Höhe des nach dem Bauzustand bestehenden Kanalschlusses für Schutz- und Regenwasser.
  - Nebenanlagen (BauNVO § 14)
    - Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, ausgenommen davon solche, die der Versorgung des Baubereiches dienen (Elektrizität etc.).
  - Freizuhalten Flächen (BauVO § 9.1.10; BauNVO § 14.1)
    - Die im zeichnerischen Teil festgesetzten freizuhalten Flächen sind von jeglicher Bebauung, Stell- und Arbeitsplätzen einschl. Nebenanlagen freizuhalten. Innerhalb der Flächen sind Abgrabungen und Ausschüttungen unzulässig.
  - Pflanzgebot (BBAUG § 9.1.25)
    - Festsetzungen siehe beiliegenden verbindlichen Bebauungsplan "Wörthstraße" - Grünordnungsplan -.
- Bauordnungsrechtlich (LBO § 73)
  - Abstandsflächen (LBO § 6)
    - Bestehende Gebäude innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes haben Bestandsschutz. Bei Ersatzbauten für diese Gebäude, oder Anbauten an diese Gebäude, gelten die Abstandsflächen nach der jeweils gültigen LBO.
  - Gestaltung der Dächer:
    - Dachneigungen siehe zeichnerische Festsetzungen
    - Farbe der Dachflächen:
      - Die Dachflächen sind mit rotbraunen, braunen, ziegelroten oder schwarzen Materialien einzudecken. Die senkrechten Seitenflächen der Dachaufbauten sollen der Dachhaut farblich ähnlich sein.
  - Gestaltung der Garagedächer
    - Die Garagen sind mittels Satteldächer zu errichten. An das Hauptgebäude angefügte Garagen mit nach außen gerichteter Dachfläche sind nicht zulässig. Die Dachflächen sind in der Höhe zu belassen werden. Das selbe Material wie das Hauptgebäude eingedeckt ist, zu gestalten.
  - Geländegestaltung
    - Das Gelände um die Gebäude sollte allseitig mind. auf Höhe des Strabenniveaus aufgefüllt werden. Garagenzufahrten, Kellerabgänge, Binliegerwohnungeingänge sind zulässig.

# ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Die innerhalb des Plangebietes dargestellten Grenzen und Bezeichnung der Flurstücke stimmen mit dem Liegenschaftskataster (Stand von ...) überein.

Emendierungen den ... Staatl. Vermessungsamt

Verfahrensgrenze	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Zum Sondernierungsgebiet gehörend	
Verkehrsberuhigter Bereich	
Straßenbegrenzungslinie / Straßenverkehrsfläche	
Verkehrsflächenbereich ohne Ein- und Ausfahrt	
Verkehrsflächenbereich mit Ein- und Ausfahrt	
Öffentliche Parkfläche	
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	
Böschung zur Sicherung des Straßenprofils erforderlich	

Legende	WA	MI	MD	MII	MIII	MIIII	
WA	Allgemeines Wohngebiet	MI	Mischgebiet	MD	Dorfgebiet	MII	Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
MII		MIII		MIIII		0,4 / 0,6 oder 0,8 Grundflächenzahl	
MIIII						0,8 / 1,0 oder 1,2 Geschosflächenzahl	
						40 - 50° Dachneigung	
						Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
						Geschlossene Bauweise	
						Offene Bauweise	

**2.5 Einfriedigungen**  
 Max. Höhe der Einfriedigungen  
 a) an Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen 0,60 m  
 über O.K. Fahrbahnanlage.  
 b) an den übrigen Grenzen 1,20 m über fertigem Gelände.  
 Im Bereich der Grenzen zum Mühlekanal und der Elz, sowie der Grenzen innerhalb der von jeglicher Bebauung freizuhaltenen Flächen und der Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind Einfriedigungen nicht zulässig.  
 Die Bepflanzung der Flächen ist in Übereinstimmung mit dem verbindlichen "Grünordnungsplan" ersichtlich.

**2.6 Gestaltung der nicht überbauten Flächen**  
 Siehe Festsetzungen des Grünordnungsplanes.

**3. Hinweis**  
**3.1 Elektrizitätsversorgung**  
 Elektrische Versorgungsrichtungen wie Kabelverteilerschranken, Masten dürfen in der erf. Anzahl auf hierfür im Bebauungsplan nicht vorgesehenen Stellen und Flächen auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden (BauNVO § 14.2; BauBO § 12b).  
**3.2 Grundwasser**  
 Grundwasserstände, deren Grundwasserstände sind die Untergründe der Bauteile als wesentliche Daten auszuweisen.  
**3.3 Aufstellungsbeschluss**  
 Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates vom 16. Dez. 1986, Frühzeitige Bürgerbeteiligung am 10. Februar 1987, 18. März 1987, Bürgeranhörung mit Anträgen vom 18. März 1987, Billigung des Entwurfes am 07. Juli 1987, Öffentliche Auslegung vom 01. Februar - 04. März 1988, Satzungsbeschluss des Gemeinderates am 28. Juni 1988.  
 Es wird bekräftigt, daß der Inhalt dieses Planes sowie die textliche Darstellung in der Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt.  
 Ausgefertigt, den 28. Juni 1988.

Mit Schreiben vom 12. Dez. 1990 (eingegangen am 14. Dez. 1990) wurde der Bebauungsplan angezeigt (§ 11 Abs. 1 BauBO)  
 Mit Verfügung des Landratsamtes Emmendingen vom 07. Mrz. 1991 wurde die Verletzung von Rechtsvorschriften festgestellt (§ 11 Abs. 3 BauBO).

Nach § 12 BauBO ortsüblich bekanntgemacht am 20.3.91  
 Der Bebauungsplan trat am 20.3.91 in Kraft.

**STADT ELZACH**  
 BEBAUUNGSPLAN WÖRTHSTRASSE  
 Maßstab 1 : 500  
 PLANVERFASSTER  
 GEMEINDEVERBAND ELZACH  
 - Baubereich -  
 STADT ELZACH  
 Elzach den 28. Juni 1988

Mit Schreiben vom 12. Dez. 1990 (eingegangen am 14. Dez. 1990) wurde der Bebauungsplan angezeigt (§ 11 Abs. 1 BauBO)  
 Mit Verfügung des Landratsamtes Emmendingen vom 07. Mrz. 1991 wurde die Verletzung von Rechtsvorschriften festgestellt (§ 11 Abs. 3 BauBO).

Nach § 12 BauBO ortsüblich bekanntgemacht am 20.3.91  
 Der Bebauungsplan trat am 20.3.91 in Kraft.

