

Stadt Elzach

Bebauungsplan Eilet

Begründung

04.02.1997

**Bebauungsplan Eilet
in der Stadt Elzach
Stadtteil Prechtal
Bezeichnung: Eilet**

1. Allgemeines

1.1 Geltungsbereich

Straße Eilet, Flurstücke 1728/1, 1738 und 1739, und Teilstück von Flurstück 1740 und 1727

1.2 Anlaß der Planaufstellung

Der Ortschaftsrat bemühte sich seit Jahren darum, daß eine weitere Bebauung im Gebiet Eilet ermöglicht wird.

Einen Teilerfolg für die Bebauungsmöglichkeit wurde durch die Aufnahme des Gebietes Eilet durch FNP in der Fassung der 1. Änderung und Ergänzung erzielt. Die Forderung vom Landratsamt Emmendingen im Schreiben vom 7.7.1995, daß eine weitere Ausdehnung des Planungsgebietes in Richtung Osten nicht möglich sein soll, ist in der weiteren Bearbeitung berücksichtigt worden. Die Grundstücke mit den Einzelhäusern, die den FNP überschreiten, sind als Abschluß des Wohngebietes notwendig. Diese städtebauliche sinnvolle Anordnung ist nur über die Grenzen des FNP möglich.

Aus diesem Grunde wurde von der Stadt Elzach bei den TÖB (Regionalverband, Regierungspräsidium, Referat Raumordnung, Straßenbauamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, Landratsamt, Naturschutzbeauftragter) angefragt, ob eine Überschreitung des FNP zugestimmt wird. Im Rahmen von Voruntersuchungen hat sich gezeigt, daß eine wirtschaftliche Bebauung möglich ist, da die erforderliche Infrastruktur (Abwasserbeseitigung, Wasserversorgung, Erschließungsstraße) von den Bauwilligen selbst voll zu tragen ist. Die Inanspruchnahme von Flächen über die FNP-Darstellung hinaus dient zur Abrundung des Bebauungsplanes im Rahmen der Ergänzung des städtebaulichen Bildes als Entwicklungsspielraumes.

1.3 Grundkonzept im Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wurde aus der am 17.06.1991 und 29.06.1992 von der Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Elzach beschlossenen 1. Änderung

des Flächennutzungsplanes der Stadt Elzach entwickelt.

1.4 Vorhandene Situation

Die Flurstücke liegen am Rande der Stadt Elzach im Stadtteil Prechtal. Die westlich angrenzenden Grundstücke sind mit Einzelhäusern locker bebaut. Sie grenzen das Gebiet zur Bundesstraße 294 ab. Der nördliche Teil wird durch den Schattenweg und das auf dem Flurstück 1739 stehende Wohnhaus geschlossen. Der östliche Teil des überplanten Gebietes öffnet sich zu einer Wiese, während der südliche Teil von einer auf dem Grundstück liegenden Hecke und zwei Bäumen, einer großen Eiche und einem Nußbaum begrenzt wird. Die vorhandene steile Böschung schafft einen Abstand zum Sportplatz. Das Baugebiet wird über die Straße Eilet erschlossen.

2. Bebauung

2.1 Städtebauliches Konzept und Architektur

Um die bauliche Inanspruchnahme unserer Umwelt in Grenzen halten zu können, ist eine angemessene Verdichtung und ein Abschluß zur Landschaft zulässig und in diesem speziellen Fall unerlässlich.

Die Verdichtung ermöglicht die immer notwendiger werdende gute Ausnutzung knappen Baulandes unter ökonomischen und ökologischen Gesichtspunkten. So erreicht man neben der Bereitstellung günstiger, bezahlbarer Grundstücke für junge Familien auch eine sinnvolle Nutzung der knappen Naturressourcen. Anstelle herkömmlicher Erschließung als monofunktionaler Straßenraum tritt heute daher im Wohngebiet immer öfter die mehrfach genutzte Flächen-gestaltung, die trotzdem ausreichend Individualfläche bietet.

Eine Anliegerstraße erschließt im vorliegenden Entwurf drei Wohnstraßen. Die Torsituation aus Bepflanzung (2 Bäume) und Stellmöglichkeiten der Abfallentsorgung trennt die Wohnstraßen von der Gesamterschließungsachse. Über die leicht ansteigenden Wohnstraßen erfolgt nunmehr nur die Zufahrt der jeweiligen Anlieger. Dies ermöglicht eine lockere, dorfartige Gruppe von je 6 Einfamilienhäusern um den sich anschließenden Erschließungshof, der so als Kommunikations-, Arbeits- und Spielraum dient.

Der fehlende Durchgangsverkehr und genügend Stellplätze (2) je Grundstück gewährleisten grundstücknahes Parken

ohne Gefährdung der Anlieger und einen ausreichenden Schutz der Privatsphäre und Wohnruhe. Innerhalb dieser Wohngruppen werden zum Erschließungshof zweiseitig Raumkanten (Baulinie) festgelegt, die zu überbauende Fläche kann jedoch variiert werden (Baugrenze). Zur Gewährleistung der Erschließungssituation werden Baulinie festgesetzt.

So sind die Grenzen zwischen Ordnen und Gestalten fließend und eine gleichförmige Gestaltung der Wohngruppen bleibt gewährleistet. Die geforderte sorgfältige Begrünung soll die Topographie berücksichtigen und die charaktergebende Gestaltung Wohnhof unterstützen.

Die Vorgaben entsprechen den umliegenden Strukturen, die durch diesen Bebauungsplan fortentwickelt werden.

In dem Bebauungsplan wird eine Begrenzung auf 3 Wohnhöfe festgeschrieben, so daß aus dieser Parzellierung und der geforderten Gebäudeanordnung eine weitere Ausdehnung des Wohngebietes in Richtung Osten nicht mehr möglich ist.

2.2 Gliederung des Baugebietes

Das Baugebiet wurde überwiegend als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Nur im Bereich des bestehenden Gebäudes wurde eine Fläche als Dorfgebiet für landwirtschaftliche Nutzung bereitgestellt.

2.3 Maß der Bebauung

Das Maß der baulichen Nutzung hält sich innerhalb der nach § 17 (1) BauNVO zulässigen Grenzen für allgemeine Wohngebiete (WA) von 0,4.

Die Grundflächenzahl wird durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten überschritten, was nach § 19 (4) BauNVO bis zu 50% der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) zulässig ist. Die Gebäudehöhen sind durch Schemaschnitte im Bebauungsplan festgesetzt. Im Plangebiet sind Traufhöhen überwiegend bei 5,00 m min. und 6,00 m max., im hinteren Bereich liegen die Traufhöhen bei 3,00 m, da dort das Gelände ansteigt.

3. Verkehr

3.1 Äußere Verkehrserschließung

Eine Anliegerstraße (Eilet) von der Bundesstraße 294 abgehend erschließt das neue Wohngebiet. Die Einmündung der Anliegerstraße in die B 294 ist in dem Bebauungsplan überarbeitet worden, um eine eindeutige Straßenführung zu erhalten.

3.2 Innere Verkehrserschließung

Von der Anliegerstraße Eilet können die o.g. Wohn- bzw. Erschließungshöfe erreicht werden. Die Wohnhöfe werden nur noch von den jeweiligen Anliegern genutzt. Es findet kein Durchgangsverkehr statt. Großfahrzeuge wie für die Abfallentsorgung bleiben auf der Anliegerstraße.

3.3 Ruhender Verkehr

Im allgemeinen Wohngebiet sind auf jedem Grundstück mindestens 2 Stellplätze bzw. Garagen/Carports möglich. Im Dorfgebiet kann der Ort für die Stellplätze auf dem ganzen Grundstück frei gewählt werden.

Die Verbreiterung der Straße Eilet um 2,00 m bietet für Besucher eine Abstellmöglichkeit ihrer PKW.

4. Versorgung-Entsorgung

Zur Stromversorgung durch die Badenwerke wird eine Trafostation im östlichen Teil an der Straße Eilet bereitgestellt. Eine 0,4 kv Freileitung liegt an der Eilet Straße. Bei der Verwirklichung des Baugebietes besteht die Möglichkeit, daß mehrere Anwesen aus den Ortsteilen Bachere, Leimental und Frischnau mittels Druckleitung die öffentliche Entwässerungsleitung anschließen können.

5. Sportplatz-Wohnbebauung

Durch die vorhandenen landschaftlichen Gegebenheiten (Böschung, Hecke, Bäume) ist eine Abgrenzung zwischen Sportplatz und Wohnbebauung möglich. Die vorhandene Hecke und Bäume bieten einen Sichtschutz. Zusätzlich unterstützt die vorhandene Böschung durch den Höhenunterschied von ca. 6,00 m diesen Sichtschutz. Desweiteren ist im Bebauungsplan festgesetzt, daß auf den Grundstücken, die direkt an die Böschung angrenzen, eine Hecke mit einer Höhe von 1,50 m über die gesamte Breite angepflanzt werden

soll. Ergänzend werden in den textlichen Festsetzungen Vorkehrungen zur Lärminderung getroffen, indem Fenster mind. der Schallschutzklasse (3) zur B 294 und zum Sportplatz hineingebaut werden müssen. Zu den andern Seiten der Gebäude bleibt es eine Empfehlung. Um einen reibungslosen Sportbetrieb zu gewährleisten, werden der/die Eigentümer in den Kaufverträgen verpflichtet, die Nutzung des Sportplatzes als Sportplatz und den Betrieb der Vereinsgaststätte und die damit verbundenen Belästigungen, insbesondere auch diejenigen Belästigungen und Immissionen hinzunehmen, die über das übliche Maß hinausgehen und nach dem Gesetz und den einschlägigen Rechtsvorschriften nicht hingenommen werden müßten. Desweiteren werden die/der Eigentümer verpflichtet keine Ansprüche, Einsprüche und Einwendungen jeglicher Art zu erheben. Diese Hinnahme der Belästigungen und Immissionen und der Verzicht auf Ansprüche, Einsprüche und Einwendungen jeglicher Art soll im Grundbuch dinglich abgesichert werden. Es soll jeweils zugunsten der Sportplatzgrundstücke eine Grunddienstbarkeit mit der o.g. Verpflichtung eingetragen werden. Der/die Eigentümer sollen darüberhinaus verpflichtet werden, die o.g. Verpflichtungen an den jeweiligen Nutzer weiterzugeben.

Damit sollte ein konfliktfreies Nebeneinander der Wohnbebauung und des Sportplatzes möglich sein.

6. Naturraum (Grün- und Freiflächen)

Die Ausweisung neuer Grün- und Freiflächen ist nicht vorgesehen. Grünflächen befinden sich auf den privaten Grundstücken. Weitere Grün- und Freiflächen sind ganz in der Nähe des Plangebietes: Wald, Wiesen und der Sportplatz.

Desweiteren werden Pflanzgebote von Bäumen für öffentliche und private Flächen festgesetzt (s. Planzeichnung).

In den Privatgärten und Freiflächen der Wohnbebauung mit Bodenanschluß sind je angefangene 300 qm Gartenfläche ein mittelgroßer einheimischer Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Die geforderte Begrünung soll die vorhandene Topographie berücksichtigen und die charaktergebende Gestaltung unterstützen. Außerdem wird schützenswerter Baumbestand als Pflanzbindung ausgewiesen. Zur Kenntlichmachung des Baumbestands im Verfahrensgebiet ist dem Bebauungsplan ein "Grünordnungsplan" beigefügt.

Die Bereitstellung einer 15m breiten Fläche zur Pflanzung von Obsthochstammbäumen/zweireihig zur offenen Land-

schaft wird in einem privatrechtlichen Vertrag geregelt. Außerdem wird dadurch eine Grüneinbindung der neuen Siedlung ermöglicht.

7. Städtebauliche Daten

	ha	Flächenart %
Plangebiet= Bruttobauland	1,0478	100,0
max. versiegelte Fläche		
Verkehrerschließung	0,1748	16,7
Gebäude	0,2240	21,4
Garagen/Carports+Zufahrt	0,1189	11,3
Trafostation	0,0016	0,2
	<hr/>	
	0,5193	49,6
	<hr/>	
unversiegelte Fläche	0,5285	50,4

7.1 Maximale Bebauungsmöglichkeit

Teil- gebiet	Fläche qm	GRZ	über- baubar	GFZ	Bruttoge- schoßfl.	Wohn- einheit
WA 2/3	5642	0,25	1405	0,59	3308	12
WA 1	1936	0,26	498	0,46	894	4
MD	1079	0,31	337			

7.2 Städtebauliche Dichtewerte

Bruttowohndichte:	EW/ha	$64,6/1,0478 =$	61,6
Nettowohndichte:	EW/ha	$64,6/0,8714 =$	74,1
Wohnungsdichte: brutto	WE/ha	$17/1,0478 =$	16,2
netto	WE/ha	$17/0,8714 =$	19,5
Wohnungsbelegunsziffer:	EW/WE	$64,6/17 =$	3,8
Wohnfläche pro EW:	qm/EW	$2240/64,6 =$	34,7 qm

8. Zusammenfassung

Die im Bebauungsplan Eilet festgesetzten Vorhaben ermöglichen die notwendige Bereitstellung von Bauland.

Durch die angemessene Verdichtung der Bebauung wird ökonomischen und ökologischen Forderungen Rechnung getragen; die notwendige optimale Ausnutzung knappen Baulandes ist gewährleistet.

Durch die Vorhaben werden Eingriff in Natur und Landschaft erforderlich. Das städtebauliche Konzept sowie die grünordnerischen Maßnahmen für den Naturraum ermöglichen den Ausgleich dieser Eingriffe und bilden einen Abschluß der Gemeinde Prechtal zur offenen Landschaft.

Architekturbüro
Thomas Schindler
Kastelbergstraße 19
79183 Waldkirch



Thomas Schindler

Stadt Elzach



Michael Heitz
Bürgermeister

Elzach, 04.02.1997