

Stadt Elzach

Bebauungsplan „Auf dem Edler“ Gemarkung Yach

Begründung

Datum: 12.12.2000

Zugehörig zur Satzung vom 16. März 2001

Bebauungsplan „Auf dem Edler“

Gemarkung Yach, Stadt Elzach

1. Allgemeines

1.1 Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Durch die Bebauung im rechtskräftigen BBP „In der Gumm II“ wurde die Städtebauliche Entwicklung des Baugebietes in der Gumm, nur im Bereich der „Alten Yacher Straße“, Richtung Südosten zum Ortskern Yach weiterentwickelt. Aufgrund der Veräußerung einer Teilfläche des Flurstückes 181, besteht die Möglichkeit das Baugebiet „In der Gumm“ in seiner städtebaulichen Kontur zu vervollständigen und zu ordnen. Die vorhandene Bebauung wird entlang des Hangrückens ergänzt und erhält dadurch nach Südosten und Nordosten den noch fehlenden, klar definierten, baulichen und somit räumlichen Abschluß. Der Übergang von städtebaulicher Struktur zur freien Flur, wird im südöstlichen Bereich durch die natürliche Geländeformation, dem sogenannten „Gründle“ begünstigt. Die Fläche im Bereich „Gründle“ wird mit in den räumlichen Geltungsbereich des BBP „Auf dem Edler“ aufgenommen. Diese Fläche wird als Ausgleichsmaßnahme im Sinne des §8 BundesnaturschutzG ausgewiesen und ist nicht überbaubar.

Des weiteren bestehen zur Zeit im Stadtteil Yach kaum Möglichkeiten Bauland zu erwerben.

1.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs.3 BauGB kann mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes gleichzeitig der Flächennutzungsplan geändert werden (Parallelverfahren).

Zur Zeit läuft ein Änderungsverfahren des FNP. Mit den maßgebenden Fachbehörden wurde die Aufstellung des BBP, im Rahmen des FNP-Verfahrens, erörtert. Gegen die Aufstellung des BBP wurden keine Einwende erhoben.

Bedenken bezüglich der Landschaftsplanung lagen seitens der Fachbehörden nicht vor.

1.3. Geltungsbereich

Flurstück: 181 (teilweise)

1.4 Vorhandene Situation

Das Baugebiet befindet sich am Ortsrand des Stadtteiles Yach, im Anschluß an locker bebauten Grundstücken und landwirtschaftlich genutzter Freifläche. Im Südosten wird es von dem sogenannten „Gründle“, eine natürliche Geländeverwerfung, begrenzt. Die vorhandene Straße „Auf dem Edler“ erschließt als Stichstraße einen Teil des vorhandenen Baugebietes mit dem gültigen BBP „In der Gumm“, dessen Geltungsbereich bis an das neue Gebiet hinreicht. Zur Zeit endet die vorhandene Straße noch mit einem Wendehammer als Sackgasse an der Nordwestseite des neuen Bebauungsplangebietes. Die Straße „Auf dem Edler“ wird zur Erschließung des neuen Baugebietes Richtung Südosten weitergeführt, wo sie mit einem neuen Wendehammer wieder als Sackgasse enden wird. Der vorhandene Wendehammer wird in Stellplätze umgenutzt.

Das Baugebiet ist etwa 1000 m vom Stadtzentrum Elzach entfernt. Die Entfernung zum Ortskern Yach beträgt etwa 600 m.

Im Ortskern von Yach entsteht zur Zeit ein großzügig angelegter öffentlicher Kinderspielplatz.

2. Bebauung

2.1 Städtebauliches Konzept und Architektur

Die Veräußerung einer Teilfläche des Flurstückes 181, durch den bisherigen Eigentümer, macht es möglich, das vorhandene Baugebiet „In der Gumm“ städtebaulich zu vervollständigen und zu ordnen.

Das Ziel der Planung ist es die vorhandene, lockere Bebauung, entlang der vorhandenen Straße „Auf dem Edler“ aufzunehmen und fortzuführen. Oberhalb der Straße sind ausschließlich Einzelhäuser, unterhalb der Straße Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Somit kann zum Hangfuß hin eine etwas höhere Bebauungsdichte und zur Waldschonung hin eine Reduzierung der Bebauungsdichte fortgesetzt werden. Dies hat außerdem zur Folge, daß unterhalb der Straße kleinere Grundstücke entstehen können, die einen Erwerb erschwinglicher machen.

Es werden der Umgebung angepaßte Gebäude entstehen, die städtebaulich geordnet sind. Trotzdem wird eine Vielfalt das Erscheinungsbild des Baugebiets prägen.

2.2 Gliederung des Baugebietes

Die traufständigen Gebäude entlang der Straße „Auf dem Edler“ passen sich der vorhandenen Bebauung an. Sie gewähren dem Straßenzug ein einheitliches Bild. Der Straßenverlauf sowie die Anordnung der Baufenster orientieren sich an den Höhenlinien der örtlichen Topographie. Der Blick in die Landschaft entlang des Straßenzuges ist durch die unterschiedlichen Bauweisen – auf der Talseite Einzel- und Doppelhäuser (ED) und auf der Hangseite nur Einzelhäuser (E), gegeben.

Die im zeichnerischen Teil vorgeschlagene Parzellierung ist unverbindlich. Sie soll ein Bild der geplanten Bebauung abgeben. Die Parzellierung unterliegt einer Anpassung an die entsprechende Bebauung (E oder D).

Auf den talseitig gelegenen Parzellen ist zum Schutz der vorhandenen Bebauung (Nachbarschutz) und zur Angleichung des geplanten Geländes an das vorhandene, der Böschungswinkel in einem Bereich von 3,0 m Tiefe (waagrecht gemessen von der Flurstücksgrenze) auf maximal 33,7° festgesetzt. Dies entspricht einem Steigungsverhältnis von 1:1,5. Bei mehr als 3,0 m Abstand zur Flurstücksgrenze ist eine Überschreitung des festgesetzten Böschungswinkels von 33,7° möglich.

2.3 Art der baulichen Nutzung

Die Vorgaben bezüglich der Art der baulichen Nutzung aus dem bestehenden Bebauungsplan „In der Gumm“ sollen fortgeführt werden. Für das Wohnumfeld (WR) soll kein Nutzungsgemenge entstehen. Aus diesem Grund werden die, für das reine Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, nach §3 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO, zum Teil ausgeschlossen.

2.4 Maß der Bebauung

Die Firsthöhen orientieren sich am Geländeverlauf. Die maximale Firsthöhe (FH), sowie die maxi- und minimale Traufhöhe (TH) ist in den jeweiligen Schnitten A-A bis J-J, siehe zeichnerische Festsetzungen, zu entnehmen. Der Höhenbezugspunkt wird in der Fahrbahnmitte auf OK Fertigelag, gemessen an der jeweiligen Gebäudemitte (traufseitig), festgelegt.

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde eine Überprüfung der Höhenentwicklung im weiteren Verfahren gefordert. Im Zuge der Prüfung wurden die Trauf- und Firsthöhen dem bereits bestehenden Bebauungsplan „In der Gumm“ weitgehend angeglichen.

3. Auswirkung der Planung

Die Umsetzung der Planung stellt einen naturschutzrechtlichen Eingriff i.S. §8 BNatschG dar. Dieser läßt sich nicht vermeiden.

Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück ist ein landwirtschaftlich genutztes Grundstück, in Form von Weidefläche.

Folgende zusätzliche Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen auf dem Baugrundstück sind vorgesehen:

- Die nicht überbauten Flächen werden gärtnerisch angelegt. Die Bepflanzung erfolgt mit einheimischen, bodenständigen Pflanzen.
- Die Dächer der freistehenden Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen. Die Dächer der im Gelände eingebundenen Garagen sind intensiv zu begrünen.
- Die Zufahrten von Garagen, Carports und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.
- Böschungen und Stützmauern sind zu bepflanzen bzw. zu begrünen.
- Auf den bergseitig angeordneten Flurstücken, entlang der Erschließungsstraße, muß auf den dort entstehenden Böschungsflächen mindestens je ein großkroniger Laubbaum gepflanzt und unterhalten werden. Die Standorte sowie die Alternativstandorte sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen außerhalb der Baugrundstücke:

Die Fläche des sogenannten „Gründle“ ist eine natürliche Geländeverwerfung die sich als Mulde darstellt. In diesem Bereich gibt es erhaltenswerte Feuchtbereiche.

Die Pflanzziele für diesen Bereich wurden in Absprache mit den Behörden, vor Ort erörtert. Die Standorte für Neupflanzungen (im Sinne von Ergänzungen) die außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen, werden vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes, privatrechtlich durch eine im Grundbuch eingetragene Dienstbarkeit gesichert.

Der vorhandene Baumbestand wird durch zusätzliches Anpflanzen von heimischen Pflanzengut, wie Wildkirsche, Esche, Ahorn oder sonstige heimische Obstbäume ergänzt. Die Anzahl der Standorte mit Pflicht zur Neupflanzung sind der Planzeichnung zu entnehmen. Die Feuchtbereiche werden aufrechterhalten.

Weiterer Ausgleich wird dadurch geschaffen, daß außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes eine Ersatzfläche nachhaltig, naturnah gepflegt wird. Dies wird durch Abschluß einer Vereinbarung der Stadt Elzach mit dem Landschaftserhaltungsverband Emmendingen e. V. sichergestellt.

Der Eingriff kann damit zum größten Teil ausgeglichen werden.

4. Landwirtschaftliche Fläche

Der Bebauungsplan grenzt an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die künftige Wohnbevölkerung im Bebauungsplangebiet kann durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen evtl. mit Immissionen belastet werden. Gemäß dem „Gebot zur gegenseitigen Rücksichtnahme“ wird es allenfalls zu zumutbaren Einschränkungen beider Nutzungsflächen führen.

5. Verkehr

Das Gelände wird von der erweiterten Stichstraße „Auf dem Edler“ aus Richtung Nordwest erschlossen. Die Straße ist eine Sackgasse und endet im neuen Bebauungsplangebiet mit einem Wendehammer. Die vorhandene Straße ist einseitig mit einem Gehweg angelegt. Im Zuge der Realisierung des neuen Bebauungsplangebietes „Auf dem Edler“ wird der Gehweg einseitig weitergeführt.

Im Bereich des vorhandenen Wendehammers muß die vorhandene Erschließungsstraße auf eine Länge von ca. 15-20m abgesenkt werden, um den Gradientenverlauf der Straßenerweiterung zu glätten (Vermeidung einer zu starken Kuppenbildung). Der vorhandene Wendehammer wird in 3 Stellplätzen umgenutzt.

Der ruhende Verkehr der Anwohner befindet sich auf den Grundstücken.

6. Kosten und Finanzierung

Die Stadt Elzach hat mit einem städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan die Erschließungspflichten auf die Erschließungsgesellschaft übertragen. Die anfallenden Kosten werden durch ein Umlegungsverfahren je nach eingebrachter Grundstücksfläche durch die Grundstücksbesitzer der Gesellschaft getragen. Eine Kostenschätzung liegt nicht vor.

7. Städtebauliche Daten

Flächenart	ha	%
Plangebiet=Bruttobauland	ca. 1,23	100
Baugrundstücke	ca. 0,74	ca. 60
Verkehrerschließung	ca. 0,07	ca. 06
Private Grünfläche	ca. 0,17	ca. 14
Ausgleichsfläche (Grünfläche)	ca. 0,25	ca. 20
Überbaute Gesamtfläche (geplant)	ca. 0,23	ca. 19

Anzahl der geplanten Gebäude:

12 Stück, davon voraussichtlich
6 EH und 6 DHH

Anzahl der geplanten Wohneinheiten:

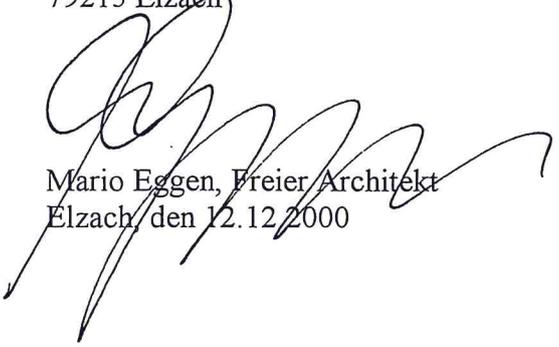
voraussichtlich 12 WE

Anzahl der Einwohner:

voraussichtlich 36 Pers.

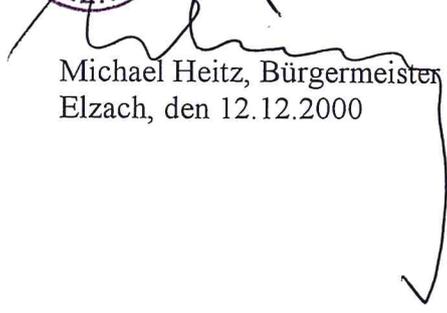
12 WE * 3 Pers./WE = 36 Pers.

Architekturbüro
Mario Eggen
Kreuzstraße 8
79215 Elzach

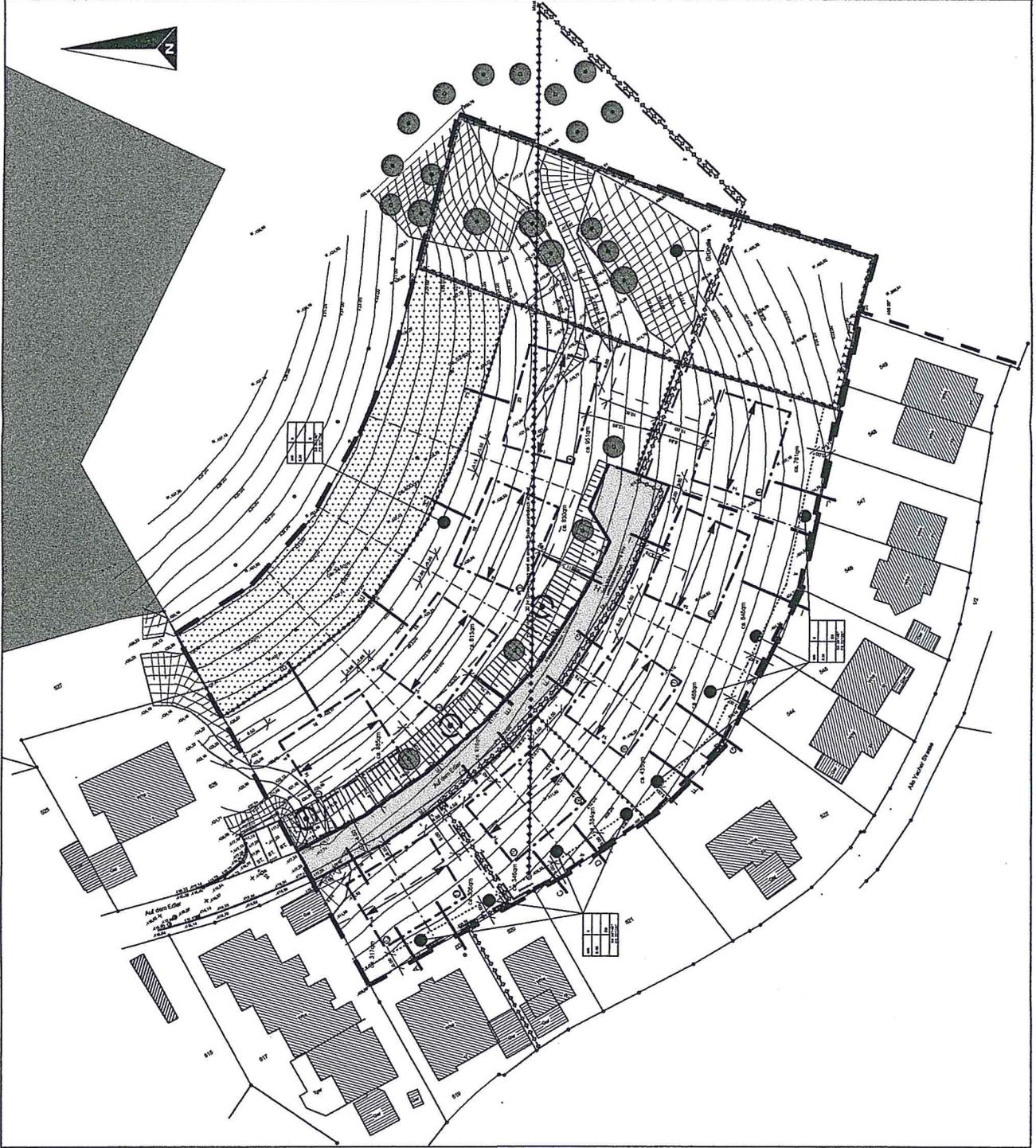


Mario Eggen, Freier Architekt
Elzach, den 12.12.2000

Stadt Elzach



Michael Heitz, Bürgermeister
Elzach, den 12.12.2000



Übersichtsplan (verkleinert)
zugehörig zur Begründung

Planverfasser:
Mario Eggen
Freier Architekt
Kreuzstr. 8
79215 Eizach

Eizach, den 12.12.2000