

INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	2
1.2	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich	3
1.3	Flächennutzungsplan.....	3
1.4	Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte	4
1.5	Planungsverfahren / Verfahrensablauf.....	5
2	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	6
2.1	Art der baulichen Nutzung	6
2.2	Maß der baulichen Nutzung.....	6
2.3	Bauweise	7
2.4	Überbaubare Grundstücksfläche	7
2.5	Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen	8
2.6	Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen.....	8
2.7	Grünflächen.....	8
2.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	8
2.9	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen.....	9
2.10	Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	9
3	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	10
3.1	Dächer.....	10
3.2	Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke	10
3.3	Einfriedungen und Mauern.....	11
3.4	Außenantennen	11
3.5	Kfz-Stellplatzverpflichtung.....	11
3.6	Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser	11
4	UMWELTBELANGE	11
5	VER- UND ENTSORGUNG	11
6	BODENORDNUNG	12
7	KOSTEN.....	12
8	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN	12

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Elzach möchte mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Am Stadtwäldele 2021“ der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere durch die eigene Bevölkerung, Rechnung tragen. Der Eigentümer des Grundstücks Flst.-Nr. 505/6 in der Straße „Am Stadtwäldele“ ist auf die Stadt Elzach zugekommen mit der Anfrage, ob eine Bebauung seines Grundstücks in zweiter Reihe möglich wäre. Die Stadt Elzach hat die Situation geprüft und festgestellt, dass eine Bebauung mit den städtebaulichen Zielen der Stadt vereinbar ist und dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung trägt. Zwar weist das Grundstück eine bewegte Topografie auf, jedoch liegt die westlich angrenzende, bereits realisierte Bebauung in der Dr.-Bruno-Türkheimer-Straße in einer ähnlichen Situation. Der an der Straße gelegene Teil des Grundstücks, das südlich anschließende Grundstück Flst. Nr. 505/5 und auch das östlich anschließende Grundstück Flst. Nr. 505/2 liegen innerhalb des Teilbebauungsplans „Gewann Zollstockäcker“ in der Fassung der 1. Änderung vom 19.12.2012. Nördlich an das Grundstück Flst. Nr. 505/6 grenzt der Bebauungsplan „Stadtwäldele“ vom 06.05.1998, sodass das Grundstück wie eine „Insel“ von Bebauungsplänen umgeben ist. Die Stadt Elzach sieht daher in der beabsichtigten Bebauung eine sinnvolle Nachverdichtung und will das Vorhaben durch die Schaffung von Planungsrecht unterstützen. Da der rückwärtige Teil des benachbarten Grundstücks (Flst. Nr. 505/2) sich in einer ähnlichen Situation befindet, hat die Gemeinde beschlossen, auch diesen Grundstücksteil in die Planung einzubeziehen.

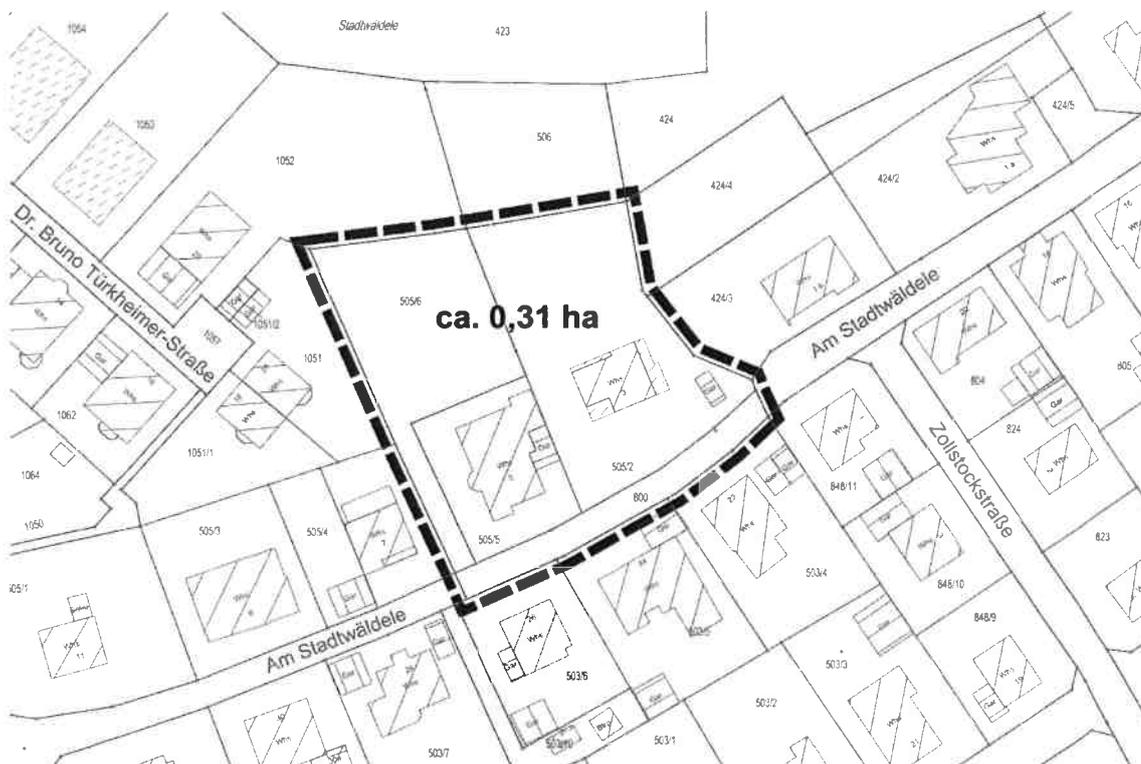
Da wie erwähnt umliegend bereits Bebauungspläne existieren, wurde zunächst eine Anpassung der Festsetzungen im Rahmen einer einfachen Bebauungsplanänderung erwogen, aufgrund der Komplexität der notwendigen Änderungen (v. a. aufgrund der seither vielfach geänderten Rechtsgrundlagen) und dem Alter der bestehenden Bebauungspläne wird jedoch die Aufstellung eines eigenen Bebauungsplans bevorzugt. Die Stadt Elzach steht der Entwicklung des Plangebiets als Wohngebiet positiv gegenüber, zumal die umgebende Bebauung bereits als solches realisiert wurde.

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Am Stadtwäldele 2021“ werden im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt. Grundlegende Ziele des Bebauungsplans sind die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, die Gewährleistung einer dem Wohl der Allgemeinheit entsprechenden Bodennutzung, die Sicherung der natürlichen Umwelt sowie der Schutz und die Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen folgende konkrete Ziele und Zwecke verfolgt werden:

- Schaffung von Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung durch Schaffung von Bauland in „zweiter Reihe“
- Festsetzung gestalterischer Leitlinien für die ortsbildgerechte Bebauung und eine qualitätsvolle Innenentwicklung unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung
- Ökonomische Erschließung durch Anschluss an bereits vorhandene technische Infrastruktur
- Eindämmung des Flächenverbrauchs in der Landschaft durch angemessene Nutzung der Innenentwicklungspotenziale, sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Schutz wertvoller Strukturen (Bäume, Böschungen)

1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Südwesten der Stadt Elzach, in dem Wohngebiet, das nach Süden durch die Freiburger Straße (B 294) und nach Westen durch die Biederbacher Straße (L 101) begrenzt wird. Es umfasst die Grundstücke Flst.Nrn. 505/5, 505/6 und 505/2 vollständig, sowie einen Teil der Erschließungsstraße Am Stadtwäldele, Flst.Nr.800.



Kataster mit der Darstellung des Geltungsbereichs (genordet, ohne Maßstab, eigene Darstellung)

Das Plangebiet hat insgesamt eine Größe von knapp 3.150 m². Im Osten, Süden, Westen und Nordwesten grenzt die bestehende Wohnbebauung an. In nordöstlicher Richtung schließen sich Grünflächen an. Entlang der Straße befinden sich im Plangebiet bereits die beiden Wohngebäude Am Stadtwäldele Hausnrn. 3 und 5.

1.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Elzach vom 21.01.2004 liegt derzeit in der Fassung der 12. Änderung (wirksam seit 27.01.2022) vor. Er stellt die durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Stadtwäldele 2021“ betroffenen Grundstücke im vorderen Bereich an der Straße als Wohnbaufläche und in den rückwärtigen Flächen als Begleitgrünflächen und Freiflächen besonderer Bedeutung dar. Da die Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht parzellenscharf sind und sich nördlich des Plangebiets ebenfalls Wohnbaufläche befindet, kann das Plangebiet noch als aus den bestehenden Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt angesehen werden.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Elzach (genordet, ohne Maßstab) mit Darstellung des Plangebiets (rot umrandet)

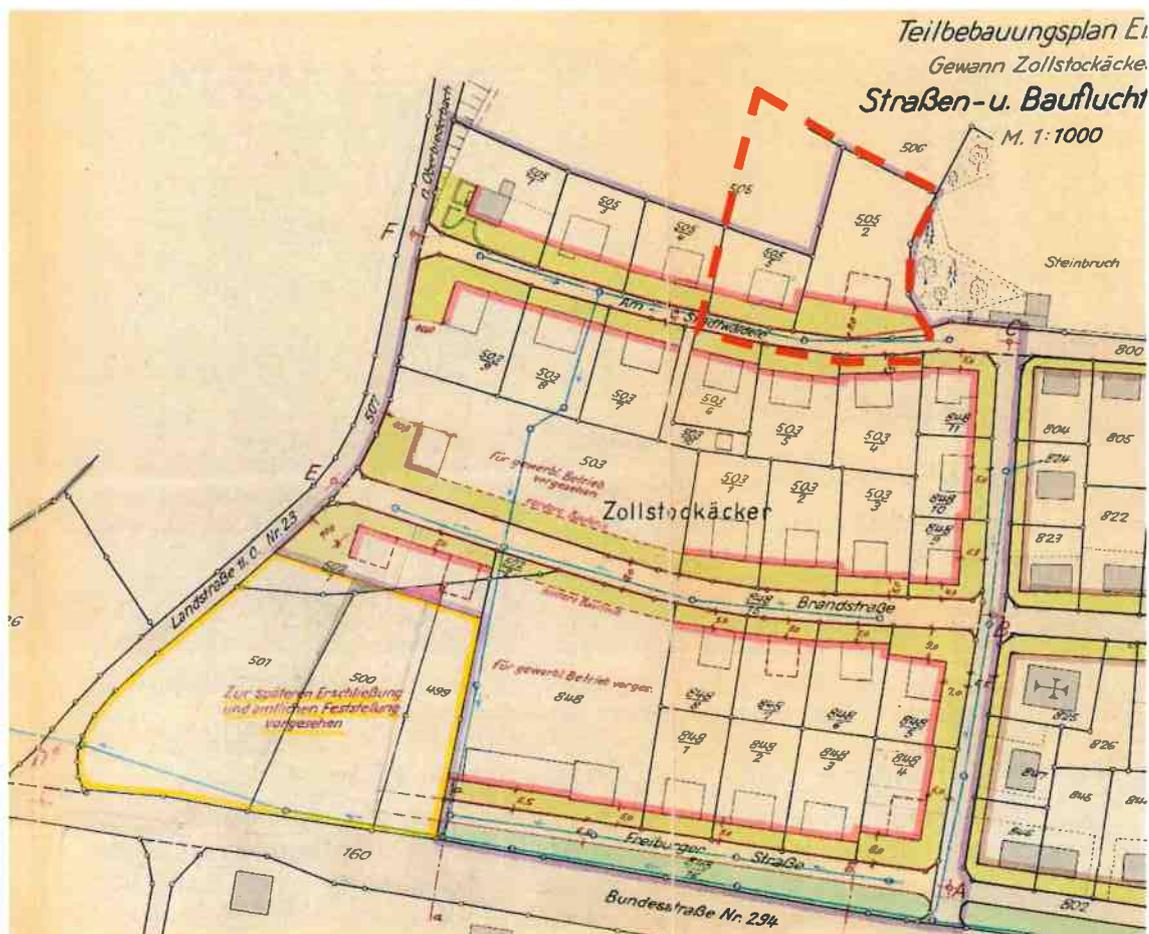
1.4 Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte

Im Osten sowie im Norden schließt der rechtswirksame Bebauungsplan „Stadtwäldele“ (in Kraft getreten am 06.05.1998) an den Geltungsbereich an. Dieser setzt für die angrenzenden Flächen ein allgemeines Wohngebiet, eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Landschaft, sowie einen Wanderweg fest.



Angrenzender Bebauungsplan „Stadtwäldele“ (06.05.1998) mit Darstellung des Geltungsbereichs des nun vorliegenden Bebauungsplans (rot umrandet) (nicht genordet, ohne Maßstab)

Im Bereich der Flst. Nrn. 505/2 und 505/5, im südlichen Teilbereich des Flst. Nr. 505/6 sowie in einem Teilbereich der Straße „Am Stadtwäldele“ überlagert der geplante Geltungsbereich den rechtswirksamen Teilbebauungsplan „Gewann Zollstockäcker“ (in Kraft getreten am 08.10.1959). Dieser liegt in der Fassung der 1. Änderung (in Kraft getreten am 19.12.2012) vor und setzt für den überlagerten Teilbereich Baufenster sowie eine festzustellende Bauflucht fest. Die verbleibenden Darstellungen und Festsetzungen des rechtswirksamen Teilbebauungsplans bleiben unberührt.



Teilbebauungsplan „Gewann Zollstockäcker“ (1. Änderung vom 19.12.2012) mit Darstellung des Geltungsbereichs des nun vorliegenden Bebauungsplans (rot umrandet) (nicht genordet, ohne Maßstab)

1.5 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Als Bebauungsplan der Innenentwicklung leistet er einen Beitrag dazu, ein Innenentwicklungspotenzial zu nutzen und eine schonende Nachverdichtung des Bestandes im zentral gelegenen und bereits gut erschlossenen Innenbereich zu ermöglichen.

Die Größe des Plangebiets liegt bei 3.146 m², das Maß der baulichen Nutzung wird begrenzt durch die zulässige Grundfläche. Diese wird auf 0,4 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO liegt damit deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m². Bebauungsplanverfahren, die in einem zeitlichen, räumlichen und sachlichen Zusammenhang stehen, liegen nicht vor.

Im vorliegenden Fall gibt es keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH- und Vogelschutzrichtlinie (Natura 2000). Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Rohrhardsberg, Obere Elz und Wilde Gutach“ (Nr. 7914341), sowie das nächstgelegene Vogelschutzgebiet „Mittlerer Schwarzwald“ (Nr. 7915441) sind etwa 2,6 km entfernt und durch die Bebauung, umfangreiche landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie Wald- und Wiesenflächen vom Plangebiet getrennt.

Ferner bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung und Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 BImSchG zu beachten sind, da im Plangebiet ausschließlich Nutzungen im Rahmen eines allgemei-

nen Wohngebietes zulässig sind. Von diesen Nutzungen ist kein Störfallrisiko bzw. ein Risiko eines schweren Unfalls zu erwarten.

Die Aufstellung des Bebauungsplans kann daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB. Danach kann auf eine frühzeitige Beteiligung verzichtet werden, was in diesem Fall in Anspruch genommen wird. Darüber hinaus wird auf eine Umweltprüfung, die Erarbeitung eines Umweltberichts und auf eine Zusammenfassende Erklärung verzichtet. Auch findet die Eingriffsregelung (§ 1a BauGB i.V.m. § 21 BnatSchG) keine Anwendung. Dennoch müssen die Belange von Natur und Umwelt berücksichtigt werden. In Kapitel 4 werden die Umweltbelange gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB zusammenfassend behandelt, sowie eine artenschutzrechtliche Bewertung vorgenommen.

Verfahrensablauf

13.12.2022	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Am Stadtwäldele 2021“ und die örtlichen Bauvorschriften gem. § 2 (1) BauGB, billigt den Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
23.01.2023 bis 24.02.2023	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom 18.01.2023 mit Frist bis 24.02.2023	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
04.04.2023	Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan „Am Stadtwäldele 2021“ und die örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 (1) BauGB jeweils als Satzung.

2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll gemäß der bereits realisierten Bebauung sowie der geplanten Nutzung als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Um die Wohnruhe der Umgebung zu wahren, werden nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Hiermit sollen störende bzw. flächenintensive Nutzungsarten und ein übermäßiger Besucherverkehr vermieden werden. Darüber hinaus sollen nachbarschaftliche Nutzungskonflikte vermieden werden, beispielsweise durch Emissionen (betrifft Tankstellen) oder durch Parksuchverkehr. Insgesamt kann so die Wohnnutzung als angestrebte Hauptnutzung am Standort gestärkt werden.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das Maß der baulichen Nutzung wurden im Bebauungsplan die Werte der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß, der zulässigen Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, sowie der maximalen Höhe der baulichen Anlagen (TH, GH) festgesetzt.

Als maximal zulässige Grundflächenzahl wurde entsprechend den Orientierungswerten aus der Baunutzungsverordnung für die Gebietsart „Allgemeines Wohngebiet“ ein Wert von 0,4 festgelegt. Dies entspricht im Allgemeinen der Körnung und Dichte der bestehenden Siedlungsstruktur, bildet aber zur gleichen Zeit die beabsichtigte Bebauung ab. Auch im Bereich der Bestandsgebäude kann durch die festgesetzte Grundflächenzahl gewährleistet werden, dass private Freiflächen sowie Bestandsgebäude gesichert werden. Gleichzeitig werden den Eigentümern gewisse Entwicklungsspielräume für Erweiterungen, Umbauten, Umnutzungen und Sanierungen eröffnet.

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl wird auf 0,8 festgesetzt. Damit wird eine effiziente Ausnutzbarkeit des Plangebiets in der Höhe bei einer gleichbleibenden zulässigen Grundfläche ermöglicht. Auch bezüglich der umgebenden Strukturen ist die festgesetzte Geschossflächenzahl angemessen, da gewährleistet werden kann, dass sich die zukünftige Bebauung weiterhin harmonisch in die Umgebung einpassen kann.

Um dem Gebiet nicht zuträgliche Gebäudehöhen zu vermeiden, werden Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen (TH, GH) sowie zur maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse getroffen. Damit wird gewährleistet, dass sich die Neubebauung trotz ausgeprägter Höhenunterschiede im Plangebiet in den Siedlungsbestand sowie in das Landschaftsbild einfügt. Aufgrund des nach Norden ansteigenden Geländes sind maximal drei Vollgeschosse zulässig. Somit kann trotz der bewegten Topografie eine Ausnutzung der Grundstücke im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gewährleistet und gleichzeitig den Eigentümern der Bestandsgebäude ausreichende Entwicklungsspielräume eingeräumt werden.

Die Höhe baulicher Anlagen wird durch die zulässige Traufhöhe (TH) sowie die zulässige Gebäudehöhe (GH), jeweils als Höchstmaß, bestimmt. In Kombination mit der Festsetzung zur maximalen Zahl der Vollgeschosse wird damit sichergestellt, dass Neubauten talseits mit maximal drei Geschossen plus Dach und bergseits mit zwei Geschossen plus Dach in Erscheinung treten. Zudem wird präzisiert, dass durch Traufen von Dachaufbauten, Zwerchgiebeln und Zwerchhäusern die zulässige Traufe um bis zu 3,0 m überschritten werden darf. Insgesamt kann somit sichergestellt werden, dass eine Bebauung ähnlich den Bestandsgebäuden zulässig ist und so ein harmonischer Übergang zwischen der Umgebungsbebauung und den neuen Gebäuden im Plangebiet entsteht. Indem die tatsächlich realisierte Höhe von Flachdächern durch Geländer und Brüstungen um bis zu 1,0 m überschritten werden darf, wird bei der Errichtung von Dachterrassen auch die zugehörige Absturzsicherung im entsprechenden Bereich ermöglicht.

2.3 Bauweise

Für das Plangebiet wird die offene Bauweise in Form einer Einzel- oder Doppelhausbebauung festgesetzt. Damit wird den Verhältnissen vor Ort Rechnung getragen und gewährleistet, dass sich die geplante Bebauung harmonisch in den angrenzenden Siedlungsbestand entlang der Straße „Am Stadtwäldele“ einfügt.

2.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) werden durch die Baugrenzen definiert. Die vorgesehene, an die Topografie angepasste Bebauung, soll durch die gewählten Baufenster ermöglicht werden. Diese bieten gleichzeitig einen gewissen Spielraum, um dem zukünftigen Bauherrn individuelle bauliche Lösungen zu ermöglichen. Die Baufenster orientieren sich an den bestehenden Gebäuden, sowie der topografischen Situation und sollen Konflikte in Folge von Abgrabungen (bspw. Entwässerung, Verschattung) zwischen den Grundstücken vermeiden.

Terrassen sind auch außerhalb Baufenster zulässig, um den Bauherren ausreichend Spielräume im Rahmen der Genehmigungsplanung einzuräumen.

2.5 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und im Bereich zwischen der Erschließungsstraße und der rückwärtigen Gebäudeflucht der rückwärtigen Gebäude zulässig. Damit soll gewährleistet werden, dass die Gartenbereiche sowie die Randbereiche der Grundstücke von dominant in Erscheinung tretenden Anlagen freigehalten werden.

Offene Kfz-Stellplätze und Fahrrad-Stellplätze hingegen können im gesamten allgemeinen Wohngebiet frei angeordnet werden, da zum einen Kfz-Stellplätze nicht hochbaulich in Erscheinung treten, Fahrrad-Stellplätze zum anderen im Sinne der Mobilitätswende gefördert werden sollen. Um umständliches Ein- und Ausräumen der Räder aus Kellergeschossen zu vermeiden, dürfen entsprechende überdachte Fahrradstellplätze auf dem ganzen Grundstück angeordnet werden.

Nebenanlagen mit mehr als 25 m³ Brutto-Rauminhalt sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, so dass sich die baulichen Anlagen in der Mitte der Grundstücke konzentrieren und v.a. die straßenabgewandten Grundstücksflächen von einer Bebauung freigehalten werden können. Kleinere Nebenanlagen wie Müllbehältereinhausungen können frei auf dem Grundstück angeordnet werden, da diese weniger dominant in Erscheinung treten und das Ortsbild daher nicht beeinträchtigen. Bei hochbaulich in Erscheinung tretenden Nebenanlagen ist jedoch zu beachten, dass diese aus Gründen der Verkehrssicherheit mit ihrer äußersten Gebäudekante einen Mindestabstand von 1,0 m zur Erschließungsstraße einhalten müssen.

Für Garagen, Carports und Nebenanlagen wird definiert, dass diese alle eine talseitige Höhe von 3,0 m ab Oberkante des Geländes nicht überschreiten dürfen. Durch diese Beschränkung in der Höhe soll gewährleistet werden, dass das Ortsbild nicht durch zu massiv in Erscheinung tretende Nebenanlagen beeinträchtigt wird.

2.6 Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen

Das Plangebiet beinhaltet einen Teil der Verkehrsfläche der Straße „Am Stadtwäldele“. Zur Erhaltung der öffentlichen Verkehrsfläche soll sichergestellt werden, dass auf den Privatgrundstücken notwendige bauliche Anlagen für die Verkehrsflächen errichtet werden können. So wird die Festsetzung aufgenommen, dass bestimmte bauliche Anlagen auf dem Privatgrundstück zu dulden sind. Beispiele hierfür sind der Hinterbeton der Verkehrsflächen sowie die Anlagen zur Straßenbeleuchtung.

2.7 Grünflächen

Zum Schutz des Landschaftsbildes und der angrenzenden ökologisch wertvollen Strukturen werden die vorhandenen Grünflächen im Bebauungsplan als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung private Hausgärten dargestellt und somit auch langfristig gesichert. Sie sind zu mindestens 80% zu begrünen und gärtnerisch anzulegen. Nebenanlagen bis 25 m³ Brutto-Rauminhalt sowie Wege in einer wasserdurchlässigen Bauweise sind zulässig. Dies eröffnet Gestaltungsmöglichkeiten für die Eigentümer dieser Gartenflächen. Außerdem dürfen hier, v.a. zum Schutz des angrenzenden Waldes vor Sortendurchmischung, nur standortheimische Gehölze gepflanzt werden.

2.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Um den Versiegelungsgrad auf den Grundstücken möglichst gering zu halten, müssen Pkw-Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen mit wasserdurchlässigem Belag ausgeführt werden. Diese Festsetzung vermindert den Versiegelungsgrad im Plangebiet.

Ebenfalls um die Versiegelung und die daraus entstehenden Beeinträchtigungen für die Natur und Landschaft zu minimieren, wird festgesetzt, dass Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 10° extensiv zu begrünen sind. Dies gilt für Nebengebäude, so dass bei einer Bebauung die negativen Beeinträchtigungen entsprechend minimiert werden können. Eine Kombination mit Anlagen zur Energieerzeugung ist dabei explizit zulässig.

Kupfer-, zink- oder bleihaltige Außenbauteile sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, um eine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu verhindern.

Zum Schutz nachtaktiver Insekten etc. wird im Bebauungsplan der Hinweis aufgenommen, dass im Plangebiet die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung zur Minderung der Fernwirkung zu berücksichtigen ist (z. B. LED-Leuchten).

Zum Schutz der bestehenden ökologischen Strukturen wird im Bebauungsplan der Hinweis aufgeführt, dass Bäume und Gehölze nicht in der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden dürfen. Dieselbe zeitliche Einschränkung gilt auch für den Abriss von Gebäuden (auch Schuppen).

Darüber hinaus sind zur Verhinderung des Eintretens der Verbotstatbestände Vergrämnungsmaßnahmen für die Zauneidechsen im Plangebiet erforderlich und es müssen Ersatzstrukturen am Südrand des nördlich angrenzenden Waldes geschaffen werden. Diese notwendigen Maßnahmen werden begleitend zum Bebauungsplan vertraglich gesichert. In die Bauvorschriften aufgenommen wird eine Festsetzung, nach der die Einfriedungen so gestaltet sein müssen, dass sie bis zu einer Höhe von 20 cm für Kleintiere durchlässig sind, so dass diese nach der Baumaßnahme wieder ins Plangebiet einwandern können. Zum Schutz dieser Tiere wird darüber hinaus festgesetzt, dass Licht- und Lüftungsschächte ebenfalls so gesichert sind, dass die Tiere nicht gefährdet werden.

2.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

In der durch Planeintrag gekennzeichneten Fläche, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden ist, sind entsprechende Rechte zugunsten der geplanten rückwärtigen Bebauung auf den beiden Grundstücken Flst. Nr. 505/2 und Nr. 505/6 zu sichern. Damit kann die Erschließung der geplanten Bebauung in den rückwärtigen Bereichen der beiden Grundstücke rechtlich gesichert werden. Um die Zugänglichkeit zu gewährleisten, wird im Bebauungsplan darüber hinaus ausgeschlossen, dass hier hochbauliche Anlagen entstehen (wie Gartenhäuser) oder Bäume oder Sträucher gepflanzt werden.

2.10 Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Durchgrünung des Plangebiets soll durch das allgemeine Pflanzgebot (je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum und zwei standortgerechte Sträucher) gesichert werden. Die Festsetzungen zur Begrünung dienen insbesondere der Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie zur gestalterischen Ordnung des Plangebiets. Die Maßnahme wirkt sich außerdem positiv auf das Lokalklima aus. Der Erhalt bestehender Bäume wird unterstützt, indem diese auf die Festsetzung angerechnet werden können. Außerdem wird durch die Maßnahmen eine Mindestbegrünung des Plangebiets gewährleistet, die Belange von Natur und Umwelt im Rahmen der Neubebauung berücksichtigt und eine nachhaltige Entwicklung fördert. Es sind die Pflanzlisten im Anhang der Bauvorschriften zu beachten.

3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

3.1 Dächer

Dachformen, Dachneigungen und die Festsetzungen zu Dacheindeckungsmaterialien sind so gewählt, dass sich die Bebauung städtebaulich in den Standort gut einfügt und keine untypischen Materialien verwendet werden. Dementsprechend dürfen die Dächer von Hauptgebäuden nur als Satteldächer mit einer Neigung von 25° - 50° errichtet werden. In dem durch Planeinschrieb gekennzeichneten Bereich ist das Dach als Flachdach oder als flach geneigtes Dach mit einer Neigung von 0°-10° zu errichten. Damit wird eine Nutzung dieses Bereichs als Dachterrasse ermöglicht. Dächer von Nebengebäuden, Garagen und Carports dürfen auch als Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung von 0° - 10° errichtet werden. Diese müssen dann jedoch begrünt werden. Die Dachbegrünung hat einen positiven ökologischen sowie gestalterischen Effekt und trägt zur Regenwasserrückhaltung bei.

Auch für Dachaufbauten wurden Bauvorschriften erlassen, um eine ortsbildtypische Qualität der neuen Dächer zu gewährleisten, die dem exponierten Standort gerecht wird. So wurde die Zulässigkeit und Anordnung von Dachaufbauten und Dachgauben ebenso definiert, wie die einzuhaltenden Abstände zu den Außenkanten des Daches. Insgesamt soll durch diese Festsetzungen ein harmonisches Erscheinungsbild der Neubebauung gesichert werden, indem die Proportionen zwischen Gebäudekörper und Dach eingehalten werden. Andererseits sollen den Bauherren damit ausreichende Spielräume zur Nutzung der Dachgeschosse eingeräumt werden. Indem je Gebäude nur eine Gaubenart zulässig ist, wird der Dachlandschaft der angrenzenden Bebauung Rechnung getragen. Die beiden unterschiedlichen Gaubenarten des bestehenden Gebäudes Am Stadtwäldele Hausnr. 3 genießen Bestandsschutz. Um die Nutzung regenerativer Energien zu fördern, sind Dachaufbauten, die der solaren Energiegewinnung dienen (z. B. Photovoltaikanlagen), bei allen Dachneigungen sowie am Gebäude zulässig. Um Konflikte mit der Nachbarschaft zu vermeiden, sind sie aus blendfreiem Material herzustellen und so anzuordnen, dass sie bei Dachneigungen von mehr als 35° nicht aufgeständert sind. Damit soll gewährleistet werden, dass sie nicht zu dominant in Erscheinung treten.

Auch für die Dacheindeckung wurden entsprechende Bauvorschriften erlassen. Diese sollen ebenfalls dazu beitragen, dass sich die Neubebauung harmonisch in das Ortsbild einfügt. So sind nur ortstypische Dacheindeckungen zulässig. Spezielle Materialien, wie Dachpappe, Wellfaserzement und glänzende oder reflektierende Materialien wurden darüber hinaus als ortsuntypische Materialien explizit ausgeschlossen.

3.2 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Aus gestalterischen und ökologischen Gründen sollen die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke gärtnerisch als Grünflächen angelegt werden. Stein- und Schottergärten sind dabei ausgeschlossen. So soll vermieden werden, dass große Teile des Plangebiets brach liegen und aufgrund der fehlenden Gestaltung und Pflege sich störend auf das Ortsbild auswirken. Zudem wirkt sich die Festsetzung positiv auf das Lokalklima aus. Die Festsetzungen zu den Nebenflächen wie Mülltonnen-, Abfall- und Lagerplätzen dienen der positiven Wahrnehmung des Gebietes sowie dem Schutz des Ortsbildes und sorgen zudem für eine Minimierung der Konflikte durch Geruchsmissionen. Das Maß der baulichen Erscheinung der Müllbehälterstandorte sowie die Lage auf den jeweiligen Grundstücken wird über die Festsetzungen zu den Nebenanlagen definiert.

3.3 Einfriedungen und Mauern

Aus gestalterischen Gründen und um eine ausreichende Anfahrtsicht auf die Straße zu gewährleisten, wurde festgesetzt, dass die Einfriedungen und Stützmauern zu den öffentlichen Verkehrsflächen eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten dürfen und einen Abstand von mindestens 0,5 vom Fahrbahnrand einhalten müssen. Aus gestalterischen Gründen ist Stacheldraht nicht zulässig; Maschendraht und Drahtzäune sind hingegen nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.

3.4 Außenantennen

Um die Beeinträchtigung des Ortsbildes durch zu viele Antennen bzw. Parabolanlagen zu verhindern, ist pro Gebäude jeweils nur ein Standort für sichtbare Antennen bzw. Gemeinschaftsantennen zulässig.

3.5 Kfz-Stellplatzverpflichtung

Die Kfz-Stellplatzverpflichtung wird auf 1,5 Stellplätze pro Wohnung festgesetzt. Bei einer ungeraden Anzahl muss aufgerundet werden. Damit wird dem hohen Motorisierungsgrad im ländlichen Raum Rechnung getragen. Indem die notwendigen privaten Kfz-Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück unterzubringen sind, soll ein unerwünschter Parkdruck im öffentlichen Raum oder auf bestehende Parkplätze in der Umgebung vermieden werden.

3.6 Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser

Wegen der begrenzten Leistungsfähigkeit der bestehenden Ortskanalisation und des Vorfluters ist eine Rückhaltung mit Drosselung des anfallenden Oberflächenwassers vorgesehen. Soll alternativ eine Versickerung auf dem Grundstück erfolgen, muss das unverschmutzte Niederschlagswasser breitflächig auf dem Grundstück über eine bewachsene Bodenschicht versickert werden. Die Bodenbeschaffenheit ist durch eine gutachterliche Stellungnahme im Bauantrag nachzuweisen.

Bei versiegelten Flächen ist sicherzustellen, dass die Entwässerung durch das Gefälle der Flächen oder durch Rinnen gesteuert wird. Somit sollen Beeinträchtigungen der öffentlichen Flächen oder der benachbarten Grundstücke vermieden werden.

4 UMWELTBELANGE

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt. Dennoch werden alle Umweltbelange, insbesondere die Auswirkungen des Bebauungsplans auf Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere, Klima, Luft und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen, erhoben und in die Abwägung eingestellt.

Durch das Büro faktorgruen aus Freiburg wurde für den vorliegenden Bebauungsplan ein Umweltbeitrag erarbeitet. Dieser ist Teil der Begründung zum Bebauungsplan. Außerdem wurde zur Berücksichtigung des Artenschutzes eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt.

5 VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet ist durch die umliegenden Straßen bereits vollständig erschlossen, auch die Ver- und Entsorgung der bestehenden Grundstücke ist bereits angelegt. Die Versorgung des Gebiets mit Trink- und Brauchwasser erfolgt über das bestehende Leitungsnetz der Stadt Elzach. Im Zuge der konkreten Baugenehmigungsplanung für die ergänzende Bebauung sowie die Nutzungsänderungen wird mit den Leitungsträgern abgestimmt, ob die vorhandenen Leitungen angepasst oder erneuert werden müssen.

6 BODENORDNUNG

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht notwendig.

7 KOSTEN

Die Planungskosten werden vollständig von den Grundstückseigentümern übernommen. Der Stadt Elzach entstehen durch die Planung keine Kosten.

8 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Allgemeines Wohngebiet	ca. 2.533 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 310 m ²
Private Grünfläche	ca. 304 m ²
Summe / Geltungsbereich	ca. 3.147 m²

Elzach, den 06. APR. 2023



Roland Tibi
Bürgermeister



fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Tel. 0761/36875-0 www.fsp-stadtplanung.de

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Elzach übereinstimmen.

Elzach, den

06. APR. 2023

Roland Tibi
Bürgermeister



Elzach, den

13. APR. 2023

Roland Tibi
Bürgermeister



