

S t a d t E l z a c h

Bebauungsplan Pfauen

im Stadtteil Oberprechtal

Begründung

=====

1. Allgemeines

1.1 Lage des Baugebietes und räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Baugebiet liegt im Gewann "Pfauen" auf Gemarkung Oberprechtal. Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt

im Norden: durch stark ansteigendes Wald- und Wiesengelände,

im Westen: durch die Ortsbebauung,

im Süden: durch den Minigolfplatz und die L 109,

im Osten: durch Wiesen-Waldgelände.

1.2 Anlaß und Erforderlichkeit der Bebauungsaufstellung

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind mehrere Gründe maßgebend:

- a) Von der Gemeinde Oberprechtal wurde in den Jahren 1966 bis 1968 ein Bebauungsplan aufgestellt, der jedoch nicht zur Genehmigung kam. Das Landratsamt Emmendingen hat das Verfahren wieder bearbeitet und die Gemeinde um die Nachlieferung fehlender Verfahrensakten gebeten (Schreiben des Landratsamtes vom 20.12.1974). Auf die Forderungen des Landratsamtes - Kreisplanungsamt - Emmendingen, enthalten im Schreiben vom 22.9.1975, wird hingewiesen.

"Bei der Überprüfung der Planunterlagen wurde festgestellt, daß verschiedene Probleme und Planmängel noch nicht erledigt sind. Der Bebauungsplan konnte in der vorliegenden Fassung daher nicht genehmigt werden. Das Kreisplanungsamt schlägt deshalb vor, den Bebauungsplan neu zu erarbeiten und das erforderliche Verfahren wieder einzuleiten."

- b) Das Gebiet des Bebauungsplanes ist nahezu vollständig bebaut,
- c) für die noch freien Bauplätze, sowie für eine künftige bauliche Veränderung bereits bebauter Grundstücke, sollen einheitliche Richtlinien Gültigkeit haben.
- d) der erforderliche Ausbau der Erschließung.

1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan ist vorhanden. Die räumlichen Grenzen des neu zu erstellenden Bebauungsplanes decken sich weitgehend mit den ausgewiesenen Flächen des Flächennutzungsplanes.

Das Flurstück Nr. 553 ist abgesehen von der Hof- und Gebäudefläche des bestehenden Hauses nicht im Flächennutzungsplan enthalten. Die Einbeziehung des Gesamtflurstückes Nr. 553 in den Bebauungsplan dient der Abrundung der gegebenen Situation.

1.4 Rechtsgrundlage des Bebauungsplanes

Bundesbaugesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl. I. S. 2256) und Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977. Planzeichenverordnung vom 19.01.1965 (BGBl. I. S. 21), Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 20.06.1972 (Ges.Bl. S. 351).

1.5 Vorhandene Bebauungspläne und Bauvorschriften sonstige Festsetzungen und andere gesetzliche Vorschriften

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes deckt sich weitgehend mit dem bereits unter Pkt. 1.2 a) aufgestellten Bebauungsplan.

Lediglich die Flurst.Nr. 552/18, 552/19, 552, 552/3 und 558/1 wurden aus dem Geltungsbereich des neu erstellten Bebauungsplanes herausgenommen. Die Flurstücke 552/18, 552/19 und 558/1 wurden wegen nicht verkehrsgerechter Erschließungsanlagen und wegen der im Schreiben des Landratsamtes Emmendingen, Kreisplanungsamt, vom 22.09.1975 gemachten Einwendungen nicht mehr in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen.

Bei der Behördenbesprechung am 30.08.1967 zum Flächennutzungsplan Oberprechtal hat die Bezirksstelle für Naturschutz und Landschaftspflege sowie das Referat Bauleitplanung eine Bebauung der v.g. Flächen abgelehnt. In der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Südbaden vom 29.12.1967 zum damaligen Bebauungsplanentwurf "Pfauen" wurden diese Bedenken nochmals wiederholt. Mitentscheidend ist jedoch der rechtswirksame Flächennutzungsplan, der für diese Teilfläche keine Baulandausweisung enthält.

Die Flurstücke Nr. 552 und 552/3 wurden wegen fehlender Aussage der künftigen Nutzung durch den Eigentümer ebenfalls aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgelassen.

Vom Flurstück Nr. 553 im süd-östlichen Bereich des Bebauungsplanes wurde ein Teil des Grundstückes mit einbezogen.

Dieses Teilgrundstück bietet sich zur Bebauung an und rundet gleichzeitig den Bebauungsplan in diesem Bereich ab.

2. Erläuterung der Planung und des Inhaltes des Bebauungsplanes

2.1 Gegebenheiten des Planungsgebietes

Die Topographie des Planungsbereiches ist von Südosten nach Nordosten stark ansteigend.

Im Südosten verläuft die Landesstraße L 109 und im Nordosten grenzt das Planungsgebiet an stark ansteigendes Wald- und Wiesengelände.

2.2 Bauliche Nutzung und städtebauliche Gestaltung

Wie bereits in Abschnitt 1.2 und 1.3 beschrieben, soll die Planung Baumöglichkeiten (Umbauten, Erweiterungsbauten, Neuansiedlungen) für örtliche Bedürfnisse schaffen. Der Bebauungsplan legt hierfür das städtebauliche Ordnungskonzept fest.

2.3 Verkehr

2.31 Äußere Erschließung

Das geplante Baugebiet wird durch die Landstraße L 109 erschlossen.

2.32 Innere Erschließung

Die Baugrundstücke werden durch eine Stichstraße mit Wendeplatte erschlossen. Lediglich das Teilgrundstück Flurst.Nr. 553 wird durch einen Privatweg erschlossen.

2.33 Ruhender Verkehr

Im Planungsgebiet sind keine öffentlichen Parkplätze ausgewiesen. Die erforderlichen Stellplätze sind innerhalb der Baugrundstücke herzustellen.

2.4 Folgeeinrichtungen

Die Entfernung zu den am Ort vorhandenen Versorgungseinrichtungen wie Läden usw. ist gering. Folgeeinrichtungen sind nur nach dem in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes gemachten Angaben (s. Pkt. 1.1) zulässig.

3. Technische Ver- und Entsorgung

3.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt aus dem zentralen Wasserversorgungsnetz des Stadtteiles Oberprechtal und ist sichergestellt.

3.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung ist durch den Anschluß an den Ortssammelkanal gegeben. Die mech.-biol. Kläranlage ist in Betrieb. Satzungen für Anschlüsse und Benutzung sind vorhanden.

3.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch das Badenwerk AG, Karlsruhe.

3.4 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung ist gesichert.

4. Kosten der Erschließung

Entstehende Kosten der Erschließung werden von der Stadt Elzach finanziert.

1. Kostenanschlag

1.) Grunderwerb	DM	9.000,--
2.) Abwasserbeseitigung	DM	-, -
3.) Wasserversorgung	DM	-, -
4.) Verkehrsflächen (Straßen und Gehwege)	DM	216.000,--
5.) Stromversorgung	DM	-, -

Ein großer Teil der Versorgungseinrichtungen wurde schon in den Jahren 1972 -1974 hergestellt. Nach dem Aufstellungsbeschluß noch entstandene Kosten sind hier zusammengefaßt.


Für die Stromversorgung, die durch das Badenwerk erfolgt, entstehen für die Stadt keine Kosten.

2. Finanzierung

Die Finanzierung ist sichergestellt.
Erschließungskosten und Anliegerbeiträge werden laut Satzung erhoben.

Elzach, den 23.0kt.1981

Für die Planung:
Gemeindeverwaltungsverband
E l z a c h
- Bauabteilung -


(Fritz)



Stadt Elzach


Bürgermeister