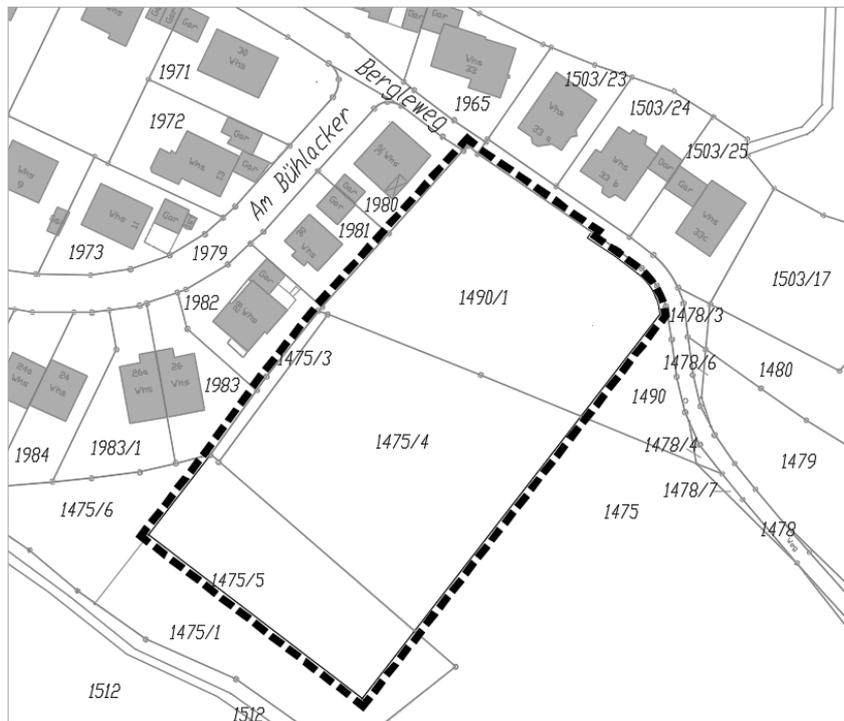




Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Schrahöfe - Bergleweg“

Satzungen
Planzeichnung
Bebauungsvorschriften
Begründung mit Umweltbelangen

Stand: 19.01.2021
Fassung: Offenlage
gem. § 3 (2) und § 4 (2) i.V.m. § 13b BauGB



SATZUNGEN DER STADT ELZACH

über

- a) den Bebauungsplan „Schrahöfe - Bergleweg“ und**
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Schrahöfe - Bergleweg“**

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB

Der Gemeinderat der Stadt Elzach hat am __.__._____

- a) den Bebauungsplan „Schrahöfe - Bergleweg“ und
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Schrahöfe - Bergleweg“

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzungen beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15.10.2020 (GBl. S. 910, 911)

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für

- a) den Bebauungsplan „Schrahöfe - Bergleweg“ und
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Schrahöfe - Bergleweg“

ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (Planzeichnung vom __.__._____).

§ 2

Bestandteile

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans bestehen aus:

- a) zeichnerischem Teil, M 1:500 vom ____.
- b) textlichem Teil – Bebauungsvorschriften vom ____.

Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:

- a) gemeinsamen zeichnerischem Teil, M 1:500 vom ____.
- b) örtlichen Bauvorschriften (textlicher Teil) vom ____.

3. Beigefügt sind:

- a) Begründung mit Belangen des Umweltschutzes vom ____.
- b) die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung vom Büro Faktorgrün vom ____.

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 5

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan treten mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Elzach, den ____.

Roland Tibi, Bürgermeister

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 ____.

Roland Tibi
Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der ____.

Elzach, den ____.

Roland Tibi
Bürgermeister

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15.10.2020 (GBl. S. 910, 911)

1.1 **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

1.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind der Versorgung des Gebiets dienende Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften gemäß § 4 (2) Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.

1.1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Nutzungen gemäß § 4 (3) Nrn. 1-5 BauNVO nicht zulässig.

1.2 **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch den angegebenen Wert

- der Grundflächenzahl (GRZ),
- der Geschossflächenzahl (GFZ),
- der Traufhöhe der baulichen Anlagen (TH),
- der Gebäudehöhe der baulichen Anlagen (GH)
- und den zulässigen Vollgeschossen (Z).

1.3 **Höhe baulicher Anlagen** (§ 9 (3) BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

1.3.1 Als maximale Trauf- (TH) und Gebäudehöhen (GH) (Hauptgebäude) gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen.

1.3.2 Als unterer Bezugspunkt der maximalen Trauf- bzw. Gebäudehöhe gilt die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite senkrecht zur Straße oder die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße gemessen an den in der Planzeichnung für einzelne Baufenster festgesetzten Bezugspunkten (BP).

1.3.3 Als oberer Bezugspunkt der Traufhöhe gilt der oberste Schnittpunkt Außenwand / äußere Dachhaut.

1.3.4 Als oberer Bezugspunkt der Gebäudehöhe gilt der höchste Punkt der Dachfläche.

- 1.3.5 Von den in der Planzeichnung festgesetzten Straßenhöhen kann aus technischen Gründen +/- 20 cm abgewichen werden.
- 1.4 **Bauweise** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
Die Bauweise ist durch Planeinschrieb in der Nutzungsschablone festgesetzt, es sind nur Einzelhäuser (E) zulässig.
- 1.5 **Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) werden definiert durch die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen.
- 1.6 **Stellung baulicher Anlagen** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
- 1.6.1 Die Stellung der baulichen Anlagen der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung) ist der Planzeichnung zu entnehmen.
- 1.6.2 Nebengebäude und untergeordnete Dächer können eine andere Firstrichtung aufweisen.
- 1.7 **Garagen, Carports und Stellplätze**
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 und § 14 BauNVO)
- 1.7.1 Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen und in der zeichnerisch festgesetzten Zone für Garagen und Carports zulässig. Offene Kfz-Stellplätze und Fahrrad-Stellplätze sind im gesamten Baugebiet zulässig.
- 1.7.2 Carports sind definiert als an mindestens drei Seiten offene, überdachte Stellplätze.
- 1.7.3 Garagen müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche, von der die Zufahrt erfolgt, einen Mindestabstand von 5,0 m einhalten, gemessen senkrecht zur Garagenöffnung.
- 1.7.4 Die maximale Gebäudehöhe von Garagen, Carports und Nebenanlagen beträgt 3,5 m gemessen ab Oberkante Gelände bergseits an der Mitte der Garage, Carport oder Nebenanlage und der oberen Dachbegrenzungskante.
- 1.8 **Nebenanlagen** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)
- 1.8.1 Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebengebäude und Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO mit einem Brutto-Rauminhalt über 25 m³ sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster), sowie der Nebenanlagenzone (NA) zulässig.
- 1.8.2 Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO sind im gesamten Geltungsbereich zulässig.
- 1.9 **Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen** (§ 9 (1) Nrn. 11, 26 BauGB)
Auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Privatgrundstücke ist zulässig: Die Einbringung des zur Befestigung der Abgrenzungssteine öffentlicher Verkehrsflächen erforderlichen Hinterbetons, die Anlage der zur Herstellung öffentlicher Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sowie die Anordnung der Straßenbeleuchtung (Masten einschließlich Betonfundament).
- 1.10 **Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
Im Allgemeinen Wohngebiet wird die maximale Anzahl an Wohnungen pro Gebäudeinheit für Einzelhäuser auf 2 beschränkt.

1.11 Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Die im Plan als von einer Bebauung freizuhaltende gekennzeichnete Fläche ist dauerhaft von baulichen Anlagen freizuhalten. Grundstückszufahrten sind zulässig.

Hinweis: Auf die Festsetzung unter Ziffer 1.14.3 sowie die örtliche Bauvorschrift unter 2.4.2 wird verwiesen.

1.12 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

1.12.1 Wege-, Hof- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind zur Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Regenwassers in einer wasserdurchlässigen Bauweise (Mittlerer Abflussbeiwert $\leq 0,5$; z. B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Rasengitter, Schotterrasen) auszuführen.

1.12.2 Kupfer-, zink- oder bleihaltige Außenbauteile sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu befürchten ist.

1.12.3 Für die öffentliche und private Außenbeleuchtung sind ausschließlich Lampen mit warm- bis neutralweißer Lichtfarbe (Farbtemperatur unter 3.000 Kelvin) und einem Hauptspektralbereich von über 500 Nanometer (z. B. LED-Lampen, Natriumdampflampen) oder Leuchtmitteln mit einer UV-absorbierenden Leuchtenabdeckung zu verwenden. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt und nicht in Richtung des Himmelskörpers.

1.13 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Entsprechend dem Planeintrag ist die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht dargestellte Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Leitungsträgers (Stadt Elzach) zu belasten. Hochbauliche Anlagen sowie Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind nicht zulässig.

1.14 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)

1.14.1 Entsprechend der in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorte ist je ein mittel- bis großkroniger, standortgerechter Einzelbaum (Stammumfang mind. 16-18 cm) gemäß Pflanzliste (siehe Ziffer 1.14.6) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorte können in begründeten Fällen (z.B. Leitungen, Zufahrten etc.) um max. 3,0 m verschoben werden.

1.14.2 Auf der im zeichnerischen Teil eingezeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist je angefangener 2,25 m² ein Strauch (Pflanzqualität mind. 60-100 cm) gemäß Pflanzliste (siehe Ziffer 1.14.6) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Sträucher müssen untereinander einen Abstand von mind. 1,0 m einhalten.

1.14.3 Je angefangener 500 m² Grundstücksfläche sind mindestens zwei mittelkronige, standortgerechte Bäume (Stammumfang mind. 16-18 cm) und drei Sträucher (Pflanzqualität mind. 60-100 cm) gemäß der Pflanzliste (siehe Ziffer 1.14.6) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzungen gemäß Ziffer 1.14.1 und 1.14.2 können angerechnet werden. Die Anpflanzungen müssen zu öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von mindestens 0,50 m und im Bereich der Wendeanlagen mindestens 1,0 m einhalten.

- 1.14.4 Die Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Baufertigstellung durchzuführen. Bereits vorhandene, der Pflanzliste (siehe Ziffer 1.14.6) entsprechende Bäume, werden angerechnet.
- 1.14.5 Für alle Pflanzfestsetzungen gilt: Bei Abgang oder Fällung von Bäumen und Sträuchern ist als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum oder Strauch gemäß der Artenliste im Anhang nachzupflanzen.
- 1.14.6 Pflanzliste

Bäume:

Eher schwach- bis mittelwüchsige Obstbaumsorten bzw. veredelte Obstbaumsorten auf eher schwach- bis mittelwüchsiger Unterlage
Ältere Obstbaumsorten als Nieder- oder Mittelstamm

Hänge-Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Gewöhnliche Traubenkirsche	Prunus padus subsp. padus
Echte Mehlbeere	Sorbus aria
Vogelbeere	Sorbus aucuparia

Sträucher

Gewöhnlicher Hasel	Corylus avellana
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Echte Hundsrose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

Hinweis: Gem. § 178 BauGB kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist die festgesetzten Pflanzgebote durchzuführen.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15.10.2020 (GBl. S. 910, 911)

2.1 Dachformen und Dachaufbauten (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Dachformen

- 2.1.1 Zulässig sind bei den Hauptgebäuden nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30-45°.
- 2.1.2 Nebengebäude, Garagen und Carports müssen eine Dachneigung von mindestens 30° aufweisen. Dachneigungen von 0° bis 10° sind für Nebengebäude, Garagen und Carports zulässig, wenn diese extensiv begrünt sind und die Substratschicht mindestens 10 cm beträgt.

Dachaufbauten

- 2.1.3 Die Länge von Dachaufbauten darf insgesamt nicht mehr als ½ der Dachlänge betragen.
- 2.1.4 Übereinander liegende Dachaufbauten sind nicht zulässig.
- 2.1.5 Die Höhe der senkrechten Flächen (einschließlich Dachkonstruktion) von Gauben darf 1,50 m, gemessen vom Schnittpunkt mit der Dachfläche, nicht übersteigen.
- 2.1.6 Der Mindestabstand von Dachaufbauten und Dacheinschnitten muss zum Ortgang mindestens 1,50 m und zum First mindestens 1,30 m (parallel zur Dachfläche gemessen) betragen.
- 2.1.7 Der Mindestabstand zwischen Dachaufbauten und Dacheinschnitten untereinander muss mindestens 1,50 m betragen.
- 2.1.8 Unterhalb von Dachaufbauten oder Dacheinschnitten muss eine Dachfläche von mindestens 0,60 m Breite liegen.

Dacheindeckung

- 2.1.9 Dacheindeckungen sind ausschließlich in den Farben rot bis rotbraun und schwarz bis anthrazit zulässig. Ausgenommen davon sind Dachbegrünungen.
- 2.1.10 Glänzende Materialien, Wellfaserzement und Dachpappe sind im gesamten Plangebiet als Dacheindeckung nicht zulässig.
- 2.1.11 Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (Photovoltaik, Solartherme), sind ausschließlich am Gebäude zulässig und aus reflektionsarmen Material (blendfrei) herzustellen. Aufgeständerte Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, sind ausschließlich auf flachen und flachgeneigten Gründächern bis 10° Dachneigung zulässig.

2.2 Müllbehälterstandorte (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Standorte für Müllbehälter sind entweder so anzulegen, dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen und den privaten Erschließungswegen nicht direkt einsehbar sind, oder mit einem baulichen oder pflanzlichen Sichtschutz zu versehen. Darüber

hinaus sind sie gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Der bauliche Sichtschutz darf eine Höhe von 2,5 m nicht überschreiten.

2.3 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch als Vegetationsfläche zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

Hinweis: Flächenabdeckungen mit Schotter/ Kies zur Gestaltung der Gartenflächen (z.B. sogenannte Schottergärten) sind gemäß § 21a (2) NatSchG nicht zulässig.

2.4 Einfriedungen und Stützmauern (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

2.4.1 Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen, bezogen auf die nächstgelegene Straßenober- bzw. Gehwegoberkante, eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

2.4.2 In Straßen ohne Gehwege müssen Einfriedungen einen Abstand von mindestens 0,50 m und im Bereich von Wendeanlagen mindestens 1,0 m vom Fahrbahnrand als Schutzstreifen einhalten. Der Abstand von Hecken und Hinterpflanzungen zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 1,0 m betragen.

2.4.3 Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht und Nadelhölzern ist nicht zulässig.

2.4.4 Stützmauern dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten. Sie sind aus Naturstein oder begrünten Gabionen herzustellen.

2.5 Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

Pro Gebäude sind nur eine sichtbare Antenne und eine Satellitenantenne zulässig. Satellitenantennen sind farblich der dahinterliegenden Gebäudefläche (Fassade oder Dach) anzupassen.

2.6 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

2.7 Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt. Bruchteile einer Stellplatzzahl sind auf die nächste volle Stellplatzzahl aufzurunden.

3 HINWEISE

3.1 Sichtfelder an Grundstückszufahrten

Der private Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass im Bereich von Grundstückseinfahrten eine ausreichend Ein- und Ausfahrtsicht gewährleistet wird. Beeinträchtigungen (beispielsweise durch Bepflanzungen über 0,80 m) sind auszuschließen.

3.2 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

3.3 Geotechnik

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser etc.) wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3.4 Artenschutzrechtliche Hinweise

Fällungen

Aus Gründen des Artenschutzes dürfen Bäume und Sträucher nicht in der Zeit zwischen 1. März bis zum 30. September abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden.

Artenschutz - Nistkästen

Um die Verfügbarkeit von Nistmöglichkeiten ohne Unterbrechung zu gewährleisten, sind an geeigneten Bestandsbäumen im Umfeld 8 Nistkästen für Halbhöhlenbrüter (je zwei pro entfallenden Obstbaum entlang des Berglewegs) anzubringen.

Amphibien

Entlang der Plangebietsgrenze ist vor Baubeginn ein Reptilien- und Amphibienzaun zu errichten und während der Bauzeit funktionsfähig zu halten, sodass keine Eidechsen und Amphibien in das Baugebiet gelangen können, aber ggf. im Baugebiet befindliche Eidechsen und Reptilien dieses verlassen können. Für genauere Angaben wird auf den Fachbeitrag Artenschutz verwiesen.

3.5 Bodenschutz

Allgemeine Bestimmungen

- Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflä-

chen ist nicht zulässig.

- Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z. B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich, sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten.
- Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial für Mulden, Baugruben, Arbeitsgraben usw. benutzt werden.
- Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

- Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.
- Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.
- Die Auftragshöhe des verwendeten Mutterbodens soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

Der bei den Tiefbauarbeiten anfallende Erdaushub kann eine Abfallrelevanz darstellen. Überschussmassen können u. U. auf einer der Erdaushubdeponien des Landkreises entsorgt werden. Nähere Auskünfte erteilt die Abfallwirtschaft des Landkreises Breisgau-Hochschwarzwald (ALB). Zur Entlastung der Erdaushubdeponien wird empfohlen, den anfallenden Bodenaushub innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs – etwa zur Geländegestaltung – wiederzuverwerten. Zur Sicherstellung einer nach KrWG ordnungsgemäßen Verwertung/Deponierung andernorts sind Überschussmassen im Allgemeinen auf die Parameter der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial (2007) zu untersuchen, ansonsten sind die Untersuchungsparameter mit dem jeweiligen Entsorger abzusprechen. Es wird empfohlen, einen Gutachter zur Klärung der Abfallfrage hinzuzuziehen.

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (§ 4 BBodSchG) und die bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731) wird hingewiesen. Für den Umgang mit Böden, die zur Rekultivierung vorgesehen sind, insbesondere für deren Lagerung und Einbringung, gelten die Vorgaben des Hefts 10, Luft-Boden-Abfall des Ministeriums für Umwelt, Baden-Württemberg. Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen

(z. B. Mineralöle, Teer etc.) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, Fachbereich Wasser und Boden, zu unterrichten. Aus-
hubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

3.6 **Brandschutz**

Die Löschwasserversorgung ist entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW in Abhängigkeit der Nutzung (§ 3 FwG, § 2 (5) LBOAVO) hier 48 m³/h über die Dauer von zwei Stunden zu gewährleisten. Hydranten sind so anzuordnen, dass die Ent-
nahme von Wasser jederzeit leicht möglich ist. Als Grundlage sind die DVGW-
Arbeitsblätter W 331 und W 400 zu beachten.

Für Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr si-
chergestellt werden muss, sind in Abhängigkeit der Gebäudehöhe entsprechende
Zugänge bzw. Zufahrten und Aufstellflächen zu schaffen (LBOAVO § 2 (1-4)).

Zufahrten und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr sind nach VwV -
Feuerwehrlflächen (§ 2 (1-4) LBOAVO) zu berücksichtigen.

3.7 **Landwirtschaftliche Emissionen**

Landwirtschaftliche Emissionen (Lärm, Staub, Geruch), die von benachbarten Flä-
chen ausgehen, sind als ortsüblich hinzunehmen.

3.8 **Regenwassernutzungsanlagen**

Es wird darauf hingewiesen, dass die Installation einer Regenwassernutzungsanla-
ge gem. § 13 (3) mit Inkrafttreten der Trinkwasserverordnung am 01.01.2003 der
zuständigen Behörde anzuzeigen ist. Regenwassernutzungsanlagen sind nach den
Regeln der Technik auszuführen.

3.9 **Entwässerungssatzung**

Die Satzung über die Abwassersatzung der Stadt Elzach ist anzuwenden.

Stadt Elzach, den

fsp.stadtplanung

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

(Siegel)

Roland Tibi
Bürgermeister

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

Roland Tibi
Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der _____

Stadt Elzach, den

Roland Tibi
Bürgermeister

INHALT

1	ALLGEMEINES.....	3
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
1.2	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich	4
1.3	Flächennutzungsplan	5
1.4	Planungsverfahren.....	5
1.5	Ablauf des Verfahrens.....	7
2	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	7
2.1	Verkehr	7
2.2	Städtebau	7
2.3	Freiflächenkonzept / Grünordnung.....	8
3	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	8
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	9
3.2	Maß der baulichen Nutzung	9
3.3	Bauweise	11
3.4	Überbaubare Grundstücksfläche.....	11
3.5	Stellung baulicher Anlagen	11
3.6	Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen	11
3.7	Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen	12
3.8	Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	12
3.9	Von Bebauung freizuhaltende Flächen	12
3.10	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	12
3.11	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	12
3.12	Anpflanzung und Erhaltung.....	13
4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	13
4.1	Dächer	13
4.2	Müllbehälterstandorte.....	13
4.3	Gestaltung unbebauter Fläche bebauter Grundstücke	14
4.4	Einfriedungen und Stützmauern.....	14
4.5	Außenantennen	14
4.6	Niederspannungsfreileitungen.....	14
4.7	Stellplatzverpflichtung	14
5	UMWELTBELANGE.....	15
6	VER- UND ENTSORGUNG	15
7	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN	15

BEGRÜNDUNG

Seite 2 von 16

8	BODENORDNENDE MASSNAHMEN	16
9	KOSTEN	16

1 Allgemeines

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Elzach weist seit Jahren eine hohe Nachfrage nach Wohnraum auf, vor allem die landschaftlich reizvolle Lage, die gute Anbindung an den Großraum Freiburg sowie die attraktive Ausstattung der Stadt sind für viele Menschen Argumente, hier langfristig leben zu wollen. Um eine ausgewogene Entwicklung in allen Ortsteilen zu gewährleisten, bemüht sich die Stadt, auch in den kleineren Ortsteilen Flächen für eine künftige Wohnbauentwicklung auszuweisen. So soll nun im Ortsteil Prechtal Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung geschaffen werden. Um hier langfristig eine angemessene Entwicklung zu ermöglichen, wurde in einem ersten Schritt ein Konzept für die verschiedenen Entwicklungsflächen im Ortsteil erarbeitet. Insgesamt wurden hier im Jahr 2018 für 3 Flächen entsprechende städtebauliche Entwürfe erstellt, die eine mögliche Entwicklung aufzeigten. Das Ziel war es, die im Flächennutzungsplan dargestellten Entwicklungsflächen hinsichtlich der Möglichkeiten einer Bebauung zu bewerten.

Eine der drei möglichen Entwicklungsflächen ist der Bereich Schrahöfe – Bergleweg. Im Südosten des Ortsteils Prechtal gelegen, ist diese Entwicklungsfläche über die Straße „Bergleweg“ erreichbar und ermöglicht eine harmonische Weiterentwicklung der bestehenden Bebauung des Ortsteils. Der städtebauliche Entwurf sah vor, hier durch eine Stichstraßenerschließung nach Süden ein Wohngebiet zu entwickeln, in dem gemäß der hohen Nachfrage eine Einfamilienhausbebauung realisiert werden kann. Um auch für die einkommensschwächeren Bevölkerungsgruppen Wohnbauflächen zu ermöglichen, sind die Grundstücksgrößen verhältnismäßig klein.

Basierend auf diesem städtebaulichen Entwurf wurden hinsichtlich der zukünftigen Planung verschiedene Themen abgeprüft. Ein behandeltes Thema war die mögliche Erschließung. Aufgrund der bewegten Topographie wurde die vorgeschlagene Erschließung durch Erschließungsplaner überarbeitet und hinsichtlich der verkehrlichen, aber auch der infrastrukturellen Erschließungsmöglichkeiten geprüft. Auch der Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser wurde bereits im Vorfeld mit in die Planungen einbezogen. Insgesamt wurde so das ursprüngliche städtebauliche Konzept weiterentwickelt. In Zusammenarbeit mit einem externen Projektentwickler und Erschließungsplaner wurden die Planungen vertieft, so dass nun durch die Aufstellung des Bebauungsplans die planungsrechtliche Sicherung der Ziele der Entwicklungsmaßnahme erfolgen kann. Dementsprechend hat der Gemeinderat beschlossen, für die Entwicklungsfläche „Schrahöfe – Bergleweg“ einen Bebauungsplan aufzustellen.

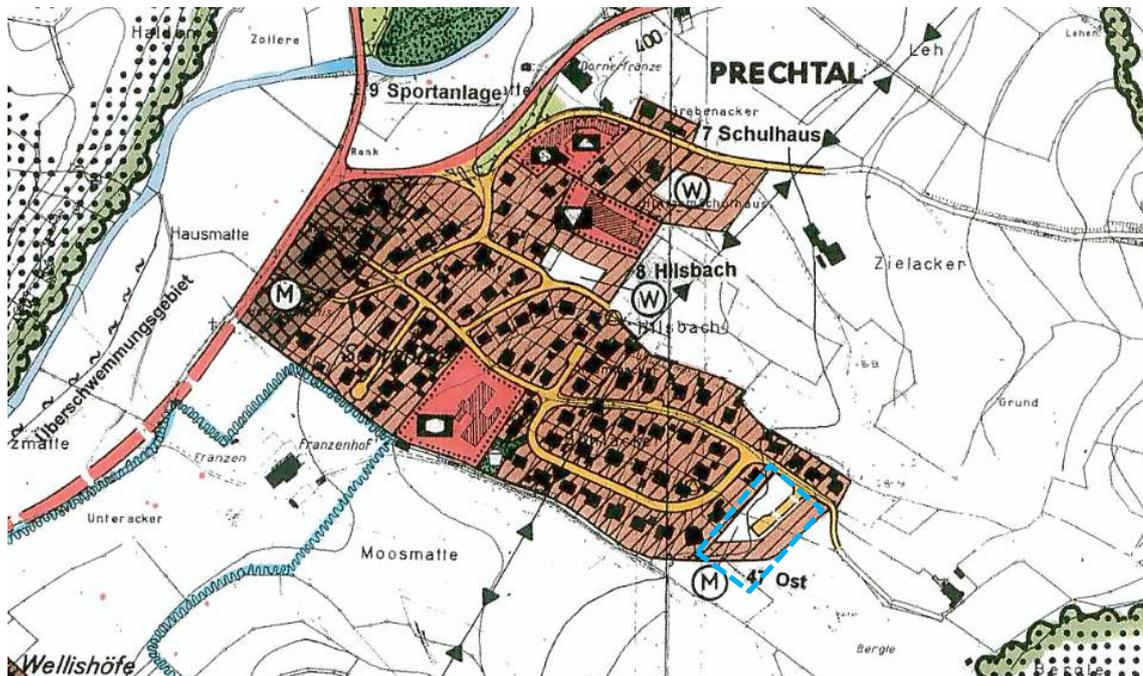
Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Schrahöfe - Bergleweg“ sollen folgende Ziele und Zwecke verfolgt werden:

- Schaffung von Wohnraum insbesondere für die ortsansässige Bevölkerung in Form von Einfamilienhäusern
- Sicherung einer geordneten, ortsbaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der baulichen Umgebung sowie der ökologischen Aspekte
- Harmonische Arrondierung des südöstlichen Ortsrands
- Festsetzungen von gestalterischen Leitlinien für eine ortsbildgerechte Neubebauung
- Ökonomische Erschließung über zum Teil bestehende Straßen

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Schrahöfe - Bergleweg“ werden im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflä-

1.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Elzach wurde am 21.01.2004 genehmigt, seitdem wurde er mehrfach geändert, so dass er mittlerweile in der Fassung der 11. Änderung (Feststellungsbeschluss am 08.05.2018) vorliegt. Die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Schrahöfe – Bergleweg“ berührte Fläche wird im wirksamen Flächennutzungsplan überwiegend als geplante Wohnbaufläche dargestellt, lediglich im Südosten geht die nun überplante Fläche geringfügig über die dargestellte Fläche im Flächennutzungsplan hinaus. Aufgrund der nur geringen Größe der Überschreitung der dargestellten Fläche kann der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.



Ausschnitt des Flächennutzungsplans mit Darstellung des Geltungsbereichs (blau)
(Quelle: Stadt Elzach und eigene Darstellung)

1.4 Planungsverfahren

Das Bebauungsplanverfahren ist durch die Inhalte und Abläufe des Baugesetzbuches vorgegeben. Mit der BauGB-Novelle 2017 wurde der § 13b BauGB neu eingeführt. Er regelt die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren.

Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB nur dann aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von weniger als 10.000 m² festgesetzt wird. Im vorliegenden Fall wird dieser Schwellenwert deutlich unterschritten, da das gesamte Plangebiet lediglich eine Größe von ca. 6.786 m² aufweist. Basierend auf einer geplanten Wohngebietsfläche von etwa 6.034 m² und einer festgesetzten GRZ von 0,35 wird im Bereich des Bebauungsplans „Schrahöfe – Bergleweg“ eine zulässige Grundfläche von etwa 2.112 m² ermöglicht. Im räumlichen Zusammenhang soll ein weiterer Bebauungsplan „Schrahöfe – Schulhaus“ parallel entwickelt werden. Dieser hat eine Größe von etwa 6.310 m², von der bis zu 5.040 m² als Wohngebiet dargestellt werden. Basierend auf einer festgesetzten GRZ von 0,35 wird hier eine zulässige Grundfläche von etwa 1.764 m² ermöglicht. Im Sinne der Kumulationsregel sind Bebauungspläne, die in einem engen zeitlichen, räumlichen und sachlichen Zusammenhang zueinander stehen, zusammen zu bewerten. Der Gesetzgeber hat an diese Kumulationsregel strenge Maßgaben gesetzt, es soll vermeiden

werden, dass Bebauungspläne in kleinere Teilgebiete aufgeteilt werden, um sie dann als eigenständige Bebauungspläne unter dem Schwellenwert zu entwickeln. Im vorliegenden Fall greift die Kumulationsregel, da die beiden Bebauungspläne in engem zeitlichen, räumlichen und sachlichen Zusammenhang stehen. Trotzdem ist die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB gegeben, da auch beide Bebauungspläne zusammen eine maximal zulässige Grundfläche von deutlich unter 10.000 m² ermöglichen, zusammen nur etwa 3.876 m². Weitere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, liegen nicht vor.

Anwendbar ist § 13b BauGB zudem nur bei Bebauungsplänen für geplante Wohnnutzungen, die sich an im Zusammenhang bebaute Stadtteile anschließen. Die Voraussetzung trifft für die vorliegende Planung zu. Darüber hinaus darf durch die Planungen die geordnete Entwicklung der Gemeinde nicht beeinträchtigt werden. Diese Voraussetzung ist erfüllt, da ein Anschluss an den Ortsteil Prechtal gegeben ist. Des Weiteren ist die nun vorliegende Entwicklungsfläche im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als geplante Wohnbaufläche dargestellt, so dass sowohl hinsichtlich des Bedarfs als auch der Lage die notwendigen städtebaulichen Abwägungsprozesse bereits stattgefunden haben.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen. Eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten ist durch die vorliegende Bebauungsplanaufstellung nicht zu erwarten, da das nächstgelegene FFH-Gebiet „Rohrhardsberg, Obere Elz und Wilde Gutach“ (Nr. 7914341) in einer Entfernung von etwa 1,8 km liegt, jedoch durch weite Wald- und Wiesenflächen von der nun geplanten Bebauung getrennt ist. Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet „Mittlerer Schwarzwald“ (Nr. 7915441) liegt ebenfalls etwa 1,8 km entfernt und ist räumlich durch Wald- und Wiesenflächen vom Plangebiet getrennt, so dass eine Beeinträchtigung der Schutzziele der Schutzgebiete nicht zu erwarten ist.

Das beschleunigte Verfahren ist zudem ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Die vorliegende Planung nach § 13b BauGB beinhaltet ausschließlich Wohnnutzungen, UVP-pflichtige Vorhaben werden somit nicht begründet.

Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Da sich weder in unmittelbarer noch weiterer Umgebung zum Plangebiet ein Störfallbetrieb befindet, sind hierfür keine Anhaltspunkte gegeben.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB kann von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, einem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung sowie einer Zusammenfassenden Erklärung nach § 10a (1) BauGB abgesehen werden. Darüber hinaus kann auf eine frühzeitige Beteiligung verzichtet werden, was in diesem Fall auch in Anspruch genommen wird. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Abwägung nach § 1a (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen, dementsprechend ist der Begründung ein Umweltbeitrag als Teil 2 der Begründung beigelegt.

1.5 Ablauf des Verfahrens

Das Bebauungsplanverfahren erfolgt nach folgendem Ablauf:

03.12.2019	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Schrahöfe - Bergleweg“
___.__.____	Der Gemeinderat billigt den Entwurf und beschließt, die Offenlage gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB durchzuführen
___.__.____ - ___.__.____	Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit)
Anschreiben vom ___.__.____ mit Frist bis zum ___.__.____	Durchführung der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
___.__.____	Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage und beschließt den Bebauungsplan „Schrahöfe - Bergleweg“ und die örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 (1) BauGB als Satzungen.

2 Städtebauliches Konzept

2.1 Verkehr

Das Plangebiet wird über die im Norden liegende Straße „Bergleweg“ erschlossen, die den südöstlichen Ortsbereich Prechtals und die dortige Wohnbebauung erschließt. Von hier soll im Norden des Plangebiets eine Stichstraßenerschließung für den motorisierten Individualverkehr erfolgen, die nach Süden in das Plangebiet hineinführt und am Ende mit einem für die Müllfahrzeuge ausreichend großen Wendehammer ausgestaltet ist. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und aufgrund der geringen Anzahl der zu erschließenden Grundstücke und der damit einhergehenden geringen Belastung der Verkehrsflächen, kann auf separate Geh- und Fußwege verzichtet werden, so dass die öffentliche Verkehrsfläche für eine gemischte Nutzung ausgestaltet wird.

Der private Stellplatzbedarf sowohl für parkende Pkw als auch für Fahrräder soll auf den privaten Grundstücken gedeckt werden. So sollen je nach der realisierten Anzahl der Wohneinheiten auf den Grundstücken ausreichend viele Stellplätze individuell hergestellt werden. Ziel der Gemeinde ist es, die Straße im Rahmen der Umsetzung als verkehrsberuhigten Bereich auszubilden. Im Zuge dessen, kann im öffentlichen Straßenraum temporäres Besucherparken ermöglicht werden.

2.2 Städtebau

Der Ortsteil Prechtal liegt im Norden der Stadt Elzach und ist mit seinen etwa 2.000 Einwohnern geprägt durch eine lockere Einfamilien- und Doppelhausbebauung, sowohl innerhalb des Ortes als auch in der Umgebung im Bereich von Weilern und Hofstellen. Dementsprechend soll auch im Zuge der nun vorliegenden Erweiterung des Ortsteils diese Struktur aufgenommen und fortgeführt werden. So werden im Plangebiet insgesamt 12 Bauplätze ausgewiesen, die durch eine Einzelhausbebauung bebaut werden können. Die Bauplätze teilen sich gleichmäßig beidseitig der Erschließungsstraße auf, sodass eine geordnete und übersichtliche städtebauliche Struktur entsteht, die den Ortsrand Prechtals in diesem Bereich entsprechend einfasst. Im Bereich des Wendehammers sind zwei Baumpflanzungen auf der privaten Grundstücksfläche festgesetzt.

Die hier angeordneten Bäume lassen in Verbindung mit dem Straßenraum eine Art Hofsituation entstehen, die individuell genutzt werden kann, etwa als Spielfläche für Kinder oder als Begegnungsort mit den Nachbarn.

Eine am südlichen und östlichen Rand des Plangebiets verlaufende private Grünfläche mit festgesetzten Anpflanzungsmaßnahmen sorgt für eine räumliche Begrenzung sowie gleichzeitig auch einen Übergang zwischen dem Siedlungsbereich und der an das Plangebiet angrenzenden freien Landschaft.



Baulich soll sich die neue Bebauung ebenfalls an die umgebenden Strukturen anpassen. Die Angaben zum Maß der baulichen Nutzung sind in der Art gewählt, dass analog zur angrenzenden, bereits realisierten Bebauung, neue Gebäude mit bis zu 2 Vollgeschossen entstehen können. Auch die örtlichen Bauvorschriften wurden so gewählt, dass der Ortscharakter gewahrt bleibt, aber dennoch gewisse Gestaltungsspielräume geschaffen werden.

Städtebauliches Konzept (fsp-Stadtplanung,
Stand
Feb. 2019)

2.3 Freiflächenkonzept / Grünordnung

Das Plangebiet wird als Wohngebiet in Einzelhausbauweise entwickelt. Um eine angemessene Ein- und Durchgrünung zu sichern, sollen verschiedene Anpflanzungen vorgenommen werden. Unter anderem wird im Randbereich nach Osten eine private Grünfläche dargestellt, auf der Sträucher anzupflanzen sind. So soll eine Eingrünung des Ortsrandes sichergestellt werden. Darüber hinaus sind in den privaten Gartenbereichen ebenfalls Baum- und Strauchpflanzungen vorgesehen, sowie eine gärtnerische Gestaltung der verbleibenden unbebauten Flächen. Entlang des östlichen und südlichen Rands des Plangebiets soll der heute das Plangebiet in West-Ost-Richtung querende Graben verlegt werden. Anfallendes Niederschlagswasser soll dort gesammelt, teilweise versickert und abgeleitet werden. Dies erfolgt überwiegend in einer Entwässerungsmulde, an bestimmten Stellen sind jedoch aufgrund der Topographie auch Kanäle notwendig. Diese Fläche wird entsprechend über ein Leitungsrecht gesichert und eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern wird ausgeschlossen, so dass die Mulde langfristig ihre Funktion erhält.

3 Planungsrechtliche Festsetzungen

Das Gebiet soll den Charakter eines Allgemeinen Wohngebietes erhalten. Die textlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften werden so formuliert, dass das Projekt entsprechend dem städtebaulichen Entwurf umgesetzt werden kann.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Wohnbauflächen-Darstellung im Flächennutzungsplan und dem vorhandenen Gebietscharakter der sich westlich anschließenden Umgebungsbebauung, wird im Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Ausgeschlossen werden folgende Nutzungen: der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Hiermit sollen störende bzw. flächenintensive Nutzungsarten und damit ein übermäßiger Besucherverkehr vermieden werden. Somit kann die Wohnnutzung als angestrebte Hauptnutzung am Standort gestärkt und gleichzeitig nachbarschaftliche Konflikte, etwa durch Emissionen und Parksuchverkehr, vermieden werden. Diese Fokussierung auf die Wohnnutzung ist laut aktueller Rechtsprechung auch das Ziel bei der Entwicklung von Wohnbauflächen gemäß § 13b BauGB. Tankstellen werden außerdem wegen der mit dieser Nutzung verbundenen Lärm- und Geruchsemissionen durch Ziel- und Quellverkehr ausgeschlossen. Darüber hinaus besteht am Ortszugang bereits eine Tankstelle, so dass der örtliche Bedarf bereits gedeckt ist. Gartenbaubetriebe werden ausgeschlossen, da diese in der Regel einen sehr großen Flächenbedarf haben. Ziel der nun vorliegenden Planung ist es jedoch, Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen, so dass die Fläche auch dementsprechend genutzt und bebaut werden soll.

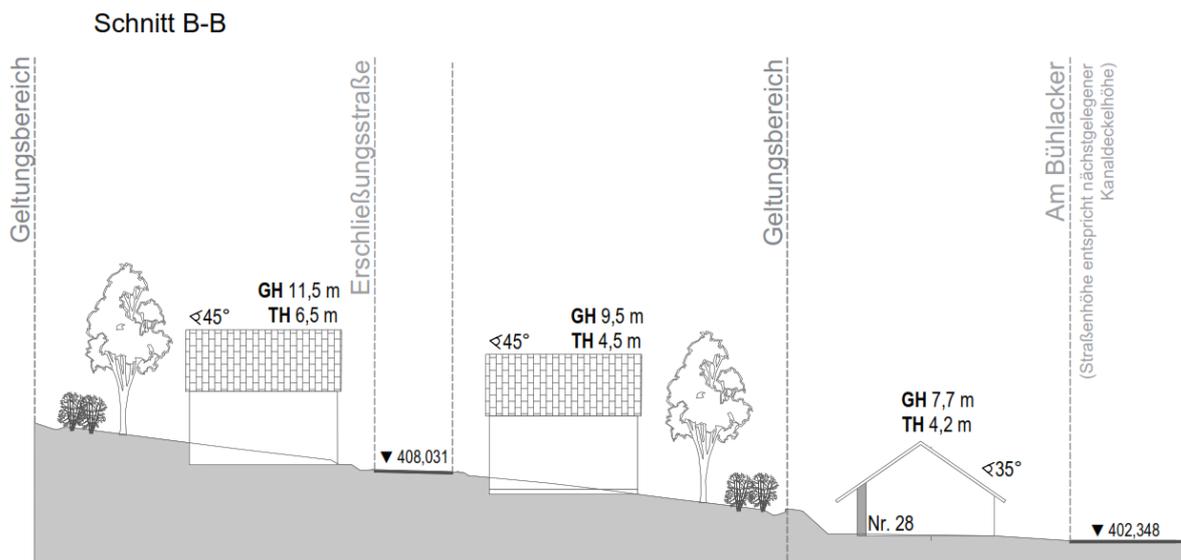
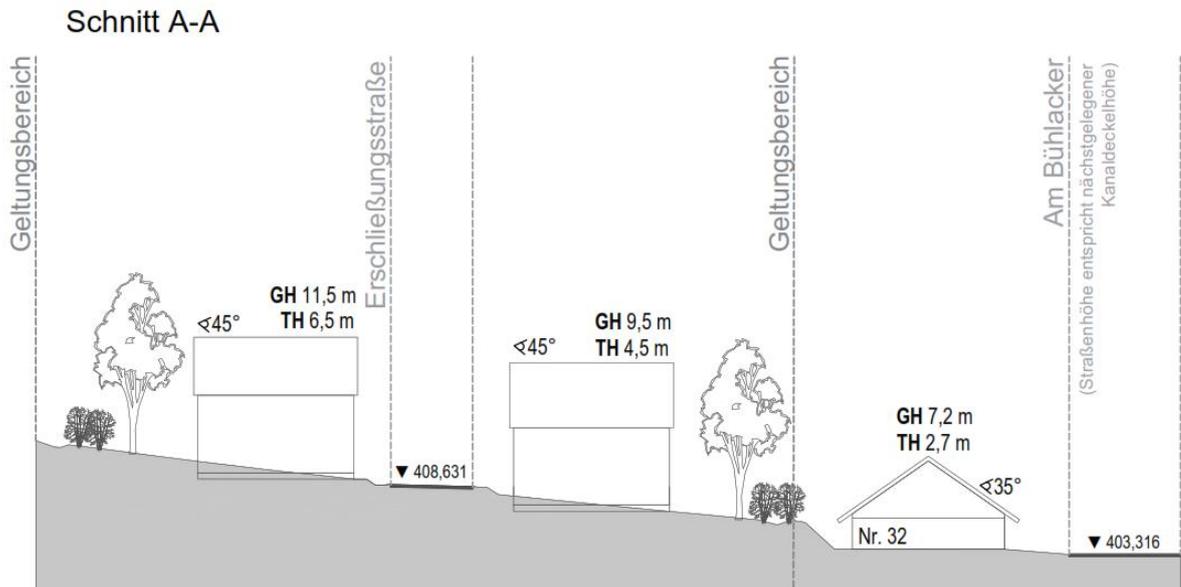
3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich durch Festsetzungen zur maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), zur maximal zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ), zu den Gebäudehöhen (GH), zur Traufhöhe (TH) und den zulässigen Vollgeschossen (Z) der Bebauung.

Die nachfolgend abgebildeten Querschnitte verdeutlichen die Höhenentwicklung im Plangebiet.



Lage der Querschnitte im Plangebiet (ohne Maßstab)



Querschnitte (eigene Darstellung) (ohne Maßstab)

Trauf- und Gebäudehöhen sowie der angenommene Geländeverlauf der Umgebungsbebauung basieren auf Bauanlagen und Geländebegehungen

Geländeverlauf im Plangebiet entspricht Vermessung Kirn Ingenieure (16.10.2020)

Aufgrund der beabsichtigten Bebauung werden im WA eine maximale GRZ von 0,35 und eine GFZ von 0,7 festgesetzt. Ebenso wie die Festsetzungen zu den Höhen orientieren sich diese Werte an der Umgebungsbebauung. Der Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die neu zu entwickelnde Erschließungsstraße. Für die Gebäude im Südosten im Bereich des Wendehammers werden spezielle Bezugspunkte für die Höhenfestsetzungen definiert, da hier der Bezug auf die geplante Straße an der Mitte des Gebäudes nicht hinreichend präzise ist. Für die Baufenster an der westlichen Plangebietsgrenze sind geringere Gebäude- und Traufhöhen als für die restlichen Baufenster festgesetzt. Wie aus den oben abgebildeten Querschnitten hervorgeht, steigt das Gelände Richtung Südosten an, weshalb die Gebäude im Plangebiet im Vergleich zur Umgebungsbebauung deutlich höher in Erscheinung treten. Um diesen Unterschied zu verringern, wurden die zulässigen Höhen im Bereich des Übergangs zur Umgebungs-

bebauung geringer gewählt, so dass ein harmonischer Übergang zwischen den Bestandsgebäuden und den neuen Gebäuden im Plangebiet entsteht.

3.3 Bauweise

Die festgesetzte offene Bauweise mit Einzelhäusern entspricht der ortstypischen Bauweise, sodass sich die Neubebauung harmonisch in die Umgebung einfügt.

3.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenze definiert. Hierdurch werden im Wesentlichen die Lage und städtebauliche Struktur der Hauptgebäude bestimmt. Die Baufenster bleiben 3 m von der Straßenkante zurück, sodass ein ausreichender Abstand zur Straßenverkehrsfläche gewährleistet wird. Die Baufenster ermöglichen eine Bebauung auf einer Fläche von 12 x 15 m bzw. 12 x 16 m, sodass im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine Bebauung realisiert werden kann, die der Lage angemessen ist.

3.5 Stellung baulicher Anlagen

Im allgemeinen Wohngebiet soll durch die Festsetzung der Firstrichtung sichergestellt werden, dass die Gebäude traufständig zum Bergleweg, bzw. giebelständig zu der neu geplanten Stichstraße angeordnet werden. Entlang des Berglewegs wird der öffentliche Raum somit gefasst und auch im Bereich der Stichstraße ergibt sich eine einheitliche städtebauliche Struktur, die außerdem eine gute Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht. Die Festsetzung, dass Nebengebäude und untergeordnete Dächer auch mit einer anderen Firstrichtung zulässig sind, ermöglicht eine individuelle Anordnung der untergeordneten Bebauung auf dem Grundstück. Da diese aufgrund der geringen Größe das Ortsbild jedoch nicht beeinträchtigen, ist die Flexibilität möglich und mit dem Ortsbild verträglich.

3.6 Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen

Garagen, Carports, Nebenanlagen und Nebengebäude mit einem Brutto-Rauminhalt über 25 m³ sollen nur in den Baufenstern bzw. in den entsprechenden Garagen-, Carport- und Nebenanlagenzonen (GA/CP/NA) zugelassen werden, da diese durch das hochbauliche in Erscheinung treten, eine stärkere Auswirkung auf das Ortsbild haben. Durch die Beschränkung der Zulässigkeit kann sichergestellt werden, dass diese Anlagen möglichst nah bei den Hauptgebäuden errichtet und gleichzeitig die unbebauten Gartenflächen gesichert werden. Des Weiteren sind, um eine insgesamt effiziente Grundstücksorganisation zu ermöglichen, Kfz-Stellplätze, offene Fahrrad-Stellplätze sowie Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Nebenanlagen, die der Versorgung des Plangebiets dienen, sind überall zulässig, so dass gegebenenfalls notwendige technische Anlagen wie Trafostationen, flexibel im Plangebiet angeordnet werden können.

Garagen müssen im Bereich der Einfahrt 5,0 m Abstand halten, so dass bei der Ein- und Ausfahrt aus der Garage eine ausreichende Sicht gewährleistet ist und eine Behinderung des Straßenverkehrs, etwa durch auf das Öffnen des Garagentors wartende Autos, vermieden wird. Offene Stellplätze sind in diesen Bereichen zulässig.

Die maximale Gebäudehöhe von Garagen, Carports und Nebengebäuden wird auf 3,5 m festgesetzt, gemessen vom Gelände nach Fertigstellung der Baumaßnahme auf der Bergseite der Anlage an der Mitte des Gebäudes. Damit soll erreicht werden, dass einerseits Garagen, Carports und Nebengebäude im Vergleich zu den Hauptgebäuden nicht zu dominant in Erscheinung treten und andererseits dem Bedarf an Unterstell-

möglichkeit etwa in Form von (Doppel-)Garagen und kleineren Schuppen Rechnung getragen wird.

3.7 Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen

Das Plangebiet beinhaltet im Norden einen kleinen Teil der Verkehrsfläche der Straße Bergleweg, sowie die geplante innere Erschließung der neuen Bebauung. In beiden Fällen soll zur Erhaltung der öffentlichen Verkehrsfläche sichergestellt werden, dass auf dem Privatgrundstück notwendige bauliche Anlagen für die Verkehrsflächen errichtet werden können. So wird die Festsetzung aufgenommen, dass bestimmte bauliche Anlagen auf dem Privatgrundstück zulässig und dementsprechend auch zu dulden sind. Beispiele hierfür sind der Hinterbeton der Verkehrsflächen, die notwendigen Böschungen sowie die Anlagen zur Straßenbeleuchtung.

3.8 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Je Einzelhaus sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Aufgrund der geringen Grundstücksgröße wäre eine größere Zahl an Wohnungen unangemessen, zumal die notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück kaum zu realisieren wären.

3.9 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

Die in der Planzeichnung im Bereich des Wendehammers gekennzeichnete Fläche, die von einer Bebauung freizuhalten ist, dient als Überhangstreifen für Müllfahrzeuge, die in diesem Bereich wenden. Der Streifen ist ein Meter breit und wurde in die Planungen aufgenommen, um die Verkehrsfläche so gering wie möglich zu halten, den Müllfahrzeugen jedoch trotzdem ausreichend Flächen für das Wenden zur Verfügung zu stellen. Zufahrten zu den Grundstücken sind in diesem Bereich zulässig, da diese hochbaulich nicht in Erscheinung treten.

3.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

In dem durch Planeintrag gekennzeichneten Bereich für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sind entsprechende Rechte zugunsten des Leitungsträgers zu sichern, um die Herstellung der notwendigen Rohre und Kanäle im Zusammenhang mit dem dort zur Entwässerung herzustellenden offenen Graben rechtlich zu sichern. Basierend auf der Notwendigkeit im Notfall oder zur Pflege und Wartung der Anlagen die Flächen begehen oder befahren zu können, muss dies ebenfalls gesichert werden. Um dies zu gewährleisten wird im Bebauungsplan darüber hinaus ausgeschlossen, dass hier hochbauliche Anlagen entstehen (wie Gartenhäuschen) und Bäume oder Sträucher gepflanzt werden, da diese die Zugänglichkeit und Funktionalität der Mulde beeinträchtigen.

3.11 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.

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. Diese Regelung greift auch bei Ziegeleindeckungen und Gründächern in Verbindung mit Kantblechen und derartigen Bauteilen.

Zum Schutz nachtaktiver Insekten etc. wird im Plangebiet die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung zur Minderung der Fernwirkung festgesetzt (z. B. LED-Leuchten).

Zum Schutz der bestehenden ökologischen Strukturen als Lebensraum für bestimmte Artenvorkommen, wird im Bebauungsplan der Hinweis aufgeführt, dass Bäume und Sträucher nicht in der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden sollen.

3.12 Anpflanzung und Erhaltung

Durch die Festsetzungen zur Anpflanzung wird eine angemessene Ein- und Durchgrünung des Plangebiets gewährleistet. Entsprechend der Festsetzungen sind Bäume und Sträucher auf dem Grundstück zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Im Übergang zur freien Landschaft im Osten des Plangebiets ist eine Anpflanzfläche festgesetzt, auf der Sträucher zu pflanzen sind. So wird auch im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung in Elzach, unter Berücksichtigung der Belange von Natur und Umwelt, die Neubebauung optimiert.

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

4.1 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. Zulässig sind generell Satteldächer, bei Nebenanlagen wie Garagen oder Carports sind auch Flachdächer zulässig, die dann jedoch entsprechend extensiv zu begrünen sind. So können einerseits die heute modernen Garagen und Carports mit Flachdächern realisiert werden, zum anderen kann durch die Begrünung dieser Nebenanlagen ein kleiner Teil des Eingriffs in die Natur und Umwelt wieder ausgeglichen werden, da gerade solche extensiv begrüneten Dachflächen einen positiven Einfluss auf den Wasserhaushalt sowie die Tier- und Pflanzenwelt haben.

Die Bauvorschriften zu den Dachaufbauten wurden so gewählt, dass die Dachgeschosse entsprechend auch als Wohnraum ausgebaut und genutzt werden können. Trotzdem sind die Dachaufbauten in ihrer Anordnung und Größe so definiert, dass die Dachlandschaft harmonisch bleibt und nicht die Dachaufbauten die Dachlandschaft überprägen.

Ebenfalls wurde festgesetzt, dass Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, auf allen Dächern zulässig sind. Sie sind jedoch am Gebäude anzubringen und aus blendfreiem Material herzustellen, so dass Konflikte mit der Nachbarschaft sowie eine Beeinträchtigung des Ortsbildes ausgeschlossen sind. Darüber hinaus wird definiert, dass aufgeständerte Anlagen nur auf flachgeneigten Dächern zulässig sind, also nur auf Nebenanlagen, Garagen oder Carports. Gerade wenn durch die Aufständigung auf das Satteldach die Ausrichtung der Anlagen zur Sonne optimiert werden soll, weichen die Dachneigung und die Neigung der Anlage oft voneinander ab, wodurch das Erscheinungsbild des Daches massiv verändert und beeinträchtigt wird.

4.2 Müllbehälterstandorte

Freistehende Müllbehälter sind gegenüber dem Straßenraum, anderen öffentlichen Räumen und privaten Erschließungswegen abzuschirmen. Die Festsetzungen zu den Müllstandorten 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 werden über die Festsetzungen zu den Nebenanlagen definiert. Zusätzlich wird festgesetzt, dass der Sichtschutz eine Höhe

von 2,5 m nicht überschreiten darf, um ein zu massives Inerscheinungtreten zu vermeiden.

4.3 Gestaltung unbebauter Fläche bebauter Grundstücke

Aus gestalterischen und ökologischen Gründen sollen die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke begrünt bzw. gärtnerisch angelegt werden. Durch diese Festsetzungen soll vermieden werden, dass große Teile des Plangebiets versiegelt werden und aufgrund der fehlenden Gestaltung und Pflege das Ortsbild negativ beeinflussen. Stein- und Schottergärten sind dabei nach dem Landesnaturschutzgesetz ausgeschlossen, da diese nicht ins Ortsbild passen und aus ökologischer Sicht gegenüber der gärtnerischen Gestaltung deutlich weniger wertvoll sind. Ein entsprechender Hinweis auf das Landesnaturschutzgesetz wurde in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen.

4.4 Einfriedungen und Stützmauern

Aus gestalterischen Gründen und um eine ausreichende Anfahrtsicht auf die Straße zu gewährleisten, wurde festgesetzt, dass die Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten dürfen. Aus gestalterischen Gründen sind Stacheldraht und Nadelhölzer nicht zulässig; Maschendraht und Drahtzäune sind hingegen nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Um die Sicherheit des Verkehrs im öffentlichen Raum zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass Einfriedungen in Straßen ohne Gehwege generell einen Abstand zur Verkehrsfläche von 0,50 m einhalten müssen. Im Bereich von Wendeanlagen ist ein Schutzstreifen von 1,0 m festgesetzt, womit der Überhangradius von Müllfahrzeugen in diesem Bereich berücksichtigt wurde. Bei Hecken und Hinterpflanzungen ist ein Abstand von mindestens 1,0 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt, um ein Hineinwachsen in den Straßenraum zu verhindern, was die Sicherheit beeinträchtigen könnte.

Um dem Gestaltungsleitbild eines grünen Dorfes zu entsprechen, sollen Stützmauern als Natursteinmauern oder begrünten Gabionen ausgeführt werden. Darüber hinaus ist die zulässige Höhe der Stützmauern auf 1,0 m begrenzt, so dass diese nicht zu massiv in Erscheinung treten und das Ortsbild negativ beeinträchtigen.

4.5 Außenantennen

Um die Beeinträchtigung des Ortsbildes durch zu viele Antennen oder Satellitenanlagen zu verhindern, ist pro Gebäude jeweils nur ein Standort für sichtbare Antennen bzw. Gemeinschaftsantennen zulässig, wobei die Antennen die gleiche Farbe wie die dahinterliegenden Gebäudeflächen aufweisen müssen.

4.6 Niederspannungsfreileitungen

Unattraktive und nicht mehr zeitgemäße oberirdische Leitungsführungen sollen verhindert werden. Diese sollen wie ortsüblich unterirdisch verlegt werden.

4.7 Stellplatzverpflichtung

Die Stellplatzverpflichtung wird auf 1,5 Stellplätze pro Wohnung erhöht, bei einer ungeraden Anzahl muss aufgerundet werden. Damit wird dem hohen Motorisierungsgrad im ländlichen Raum Rechnung getragen. Gerade in so kleinen Ortsteilen muss heute davon ausgegangen werden, dass Familien oftmals zwei Autos besitzen. Ein unerwünschter Parkdruck im öffentlichen Raum soll so vermieden werden, da alle privaten Pkw auf den eigenen Grundstücken abgestellt werden und die Parkplätze im öffentlichen Raum den Besuchern zur Verfügung stehen. So soll insgesamt ein fließender und sicherer Verkehr gewährleistet werden.

5 UMWELTBELANGE

Die Stadt Elzach beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Schrahöfe – Bergleweg“ ein Wohngebiet für die ortsansässige Bevölkerung zu entwickeln. Hierzu muss ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Da dieser im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB aufgestellt wird, wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4), von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schrahöfe - Bergleweg“ umfasst eine Gesamtfläche von etwa 0,68 ha, die überwiegend als Wohngebiet und teilweise als Verkehrsfläche dargestellt wird. Im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB kann auf eine Umweltprüfung verzichtet werden. Dennoch sind die Belange der Natur und Umwelt in die Abwägung einzustellen. Dementsprechend wurde vom Büro Faktorgrün aus Freiburg ein Umweltbeitrag erarbeitet, der den Unterlagen als Teil 2 der Begründung beiliegt.

6 VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die bestehende Bebauung von Elzach-Schrahöfe an. Im Zuge der konkreten Erschließungsplanung wurde mit den zuständigen Leitungsträgern abgeklärt, dass die vorhandenen Leitungen, die in der Straße „Bergleweg“ liegen, ausreichend dimensioniert sind, so dass das neue Wohngebiet hier angeschlossen werden kann.

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz soll Niederschlagswasser versickert oder ortsnah in ein oberirdisches Gewässer abgeleitet werden. Eine Versickerung ist aufgrund der Hanglage und des Hanglehms nicht möglich. Die Entwässerung des Baugebietes soll im Trennsystem mit Ableitung in die Elz erfolgen. Das Baugebiet wurde in der Prognosesrechnung im Generalentwässerungsplan berücksichtigt. Es ist vorgesehen das Gebiet im Trennsystem an die bestehende Trennkanalisation im Bergleweg anzuschließen. Um eine hydraulische Überlastung der bestehenden Haltungen zu vermeiden, ist gemäß Generalentwässerungsplan eine Rückhaltung des Niederschlagswassers erforderlich. Die Rückhaltung und Drosselung der Abflussmenge auf den hydraulisch zulässigen Drosselabfluss von 25 l/s erfolgt durch einen Stauraumkanal DN 1000.

Aufgrund der Hanglage wird zum Schutz vor Oberflächenwasser aus den angrenzenden Wiesenflächen (Außengebieten) um das Baugebiet ein Entwässerungsgraben hergestellt und an den vorhanden Graben angeschlossen. Der bestehende Graben innerhalb des Plangebietes wird somit an den Rand des Neubaugebiets verlegt. Aufgrund der Topographie (bewegten Geländeverlaufs) ist bereichsweise unterhalb des Entwässerungsgraben zur Ableitung noch eine Kanal erforderlich.

7 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Fläche des räumlichen Geltungsbereichs
des Bebauungsplans **0,68 ha**

davon:

Allgemeines Wohngebiet	6.034 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	752 m ²
Erschließungsstraße	723 m ²
Fußweg	29 m ²

8 BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Eine Bodenordnung nach dem BauGB ist im Plangebiet nicht notwendig.

9 KOSTEN

Durch die nun vorliegende Planung entstehen Kosten, die durch den Eigentümer der Flurstücke bzw. den beauftragten Erschließungsträger zu tragen sind. Hierzu gehören die Planungskosten sowie die Kosten für die Erschließung der neuen Baugrundstücke. In einem städtebaulichen Vertrag wird gesichert, dass die anfallenden Kosten entsprechend übernommen werden.

Stadt Elzach, den

fsp.stadtplanung

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

Roland Tibi
Bürgermeister

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.

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der

Stadt Elzach, den

Stadt Elzach, den

Roland Tibi
Bürgermeister

Roland Tibi
Bürgermeister