

STADT E L Z A C H - Stadtteil Yach

BEBAUUNGSPLAN " I N D E R G U M M "

(Gebiet nördlich der Kreisstraße 5112, östlich der Gemarkungsgrenze Yach - Elzach, Gewinn Hausacker und Auf dem Edler)

B E G R Ü N D U N G

1 VERFAHRENSBEREICH

Das Planungsgebiet liegt am westlichen Rand der Gemarkung Yach, nördlich der Kreisstraße 5112.

Es handelt sich um ein nach Südwest geneigtes, teilweise bereits bebautes Hanggelände, im Norden begrenzt durch Wald.

Der Verfahrensbereich umfasst rd. 3,1 ha, davon rd. 0,4 ha Fläche für die Landwirtschaft.

Das Gebiet wird mittig von West nach Ost von der historischen "Alten Yacher Straße" durchzogen.

2 ERFORDERNIS DER AUFSTELLUNG

Im Bereich des Gewanns "In der Gumm" des Stadtteiles Yach hat sich im vergangenen Jahrzehnt durch Einzelgenehmigungen eine Art Streusiedlung gebildet. Es besteht außerdem eine starke weitere Nachfrage nach Bauplätzen für Ein- und Zweifamilienhäuser.

Um die städtebauliche Ordnung und Erschliessung des bestehenden Siedlungsansatzes und seine sinnvolle Weiterentwicklung zu sichern, wird der vorliegende Bebauungsplan erforderlich.

3 ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Das Planungsgebiet berücksichtigt die im rechtskräftigen Bebauungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesenen Grenzen. Eine Überschreitung dieser Grenze im Norden betrifft nur Flächen für die Landwirtschaft, die aus umlegungstechnischen Gründen in das Verfahren einbezogen sind.

4 BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Das Verfahrensgebiet grenzt östlich an den rechtskräftigen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Rißlersberg Nord". Es überschneidet dessen Geltungsbereich für die Fläche der neuen Erschliessungsstraße (1 - Straße), die im Verfahren "Rißlersberg-Nord" als Vorbehaltsfläche für Verkehr ausgewiesen war. Im übrigen Verfahrensgebiet bestehen keine rechtskräftigen Bebauungspläne.

5 BAULICHE NUTZUNG

Die Ausweisungen bestehen aus Allgemeinem Wohngebiet entlang der Alten Yacher Straße sowie Reinem Wohngebiet am Hang oberhalb. Südlich der Alten Yacher Straße ist ein Teilbereich als Dorfgebiet ausgewiesen, um die auf dem östlich angrenzenden Grundstück vorhandene landwirtschaftliche Nutzung nicht durch eventuelle Abwehransprüche zu gefährden.

Die Bauweise ist 1 1/2-geschossig offen, die Zahl der Wohnungen ist - ausser im Zentrum der Siedlung - beschränkt auf max. 2 Wohnungen pro Gebäude.

Im Verfahrensgebiet sind baubar:

rd. 15 Einzelhäuser	rd. 25 WE
rd. 15 Doppel-oder Reiheneinheiten	<u>rd. 20 WE</u>
	rd. 45 Wohnungen
	rd. 125 Einwohner

Am Nordrand des Plangebiets sind landwirtschaftliche Flächen aus Gründen der Bodenordnung in das Verfahren einbezogen. Sie sollen den angrenzenden Wohnbaugrundstücken als Hausgärten zugeteilt werden.

Im Zentrum der Siedlung ist eine kleine öffentliche Grünfläche als Treffpunkt für die Bewohner ausgewiesen. Ein Kinderspielplatz ist bereits Bestandteil des westlich angrenzenden Bebauungsplanes "Rißlersberg-Nord".

6 ERSCHLIESSUNG

Die Erschliessung erfolgt von der Kreisstraße 5112 über die bereits im Verfahren "Rißlersberg-Nord" begonnene Zufahrt (= 1 - Straße). Die Alte Yacher Straße, die sowohl in Elzach wie in Yach sehr ungünstig angeschlossen und völlig unzureichend ausgebaut ist, wird damit nur noch zur inneren Erschliessung verwendet.

Die Grundstücke im Nordteil werden durch eine reine Anliegerstraße mit Fußgängervorrang erschlossen. Diese Straße kann später nach Osten verlängert werden, um die im Flächennutzungsplan noch ausgewiesene Restfläche zu erschliessen.

7 GESTALTUNG

Sämtliche Gebäude sind 1-geschossig mit hangseitigem Untergeschoss und Dachneigungen zwischen 25° und 45° ausgewiesen.

Um den städtebaulichen Zusammenhang der von weither sichtbaren Hangsiedlung zu erreichen, sind die Traufhöhen festgesetzt sowie Gestaltungsvorschriften für die Dachzonen ausgewiesen.

8 VER- U. ENTSORGUNG

Anschluß an die vorhandenen Versorgungssysteme. Die Anschlußmöglichkeiten an die öffentliche Trinkwasserversorgung, wie an die öffentliche Abwasserbeseitigung ist gegeben.

9 BODENORDNUNG

Für den Verfahrensbereich wurde ein Meßbriefverfahren durchgeführt.

10 FOLGEN AUSSERHALB DES VERFAHRENSBEREICHS

Folgemaßnahmen sind - ausser dem Anschluß an das Entwässerungssystem - nicht absehbar.

Elzach, den 19. Juli 1982

Bürgermeisteramt

