

INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
1.2	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich	3
1.3	Regionalplan	3
1.4	Flächennutzungsplan	4
1.5	Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte	5
1.6	Planungsverfahren / Verfahrensablauf	5
2	KONZEPTION DER PLANUNG	5
3	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	6
3.1	Art der baulichen Nutzung	6
3.2	Maß der baulichen Nutzung	7
3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	8
3.4	Stellung baulicher Anlagen	8
3.5	Garagen, Carports und Stellplätze	8
3.6	Nebenanlagen	9
3.7	Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen	9
3.8	Verkehrsflächen	9
3.9	Flächen für die Abfallbeseitigung	10
3.10	Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	10
3.11	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	10
3.12	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	11
3.13	Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen	11
4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	11
4.1	Dächer	11
4.2	Attikageschosse	12
4.3	Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke	12
4.4	Einfriedungen und Mauern	12
4.5	Außenantennen	13
4.6	Stellplatzverpflichtung	13
4.7	Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser	13
5	UMWELTBERICHT	13
6	KLIMASCHUTZ	14
7	BODENORDNUNG	15
8	KOSTEN	15
9	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN	15

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 Katzenmoos Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung geschaffen werden. Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans wurde schon eine Entwicklungsfläche im Norden des Ortsteils als langfristige Entwicklungsperspektive aufgenommen. Ein Teilbereich dieser dargestellten Fläche soll nun folgerichtig entwickelt werden. Die Abgrenzung ergibt sich aus den konkreten Planungen, eine Erweiterung nach Westen darüber hinaus ist schwierig, da das Gelände insgesamt steil ansteigt und die Erschließung unverhältnismäßig aufwändig wäre.

Die nun vorgesehene Entwicklungsfläche liegt im Norden der bestehenden Bebauung von Katzenmoos, grenzt an einen bestehenden Feldweg an und kann daher über das bereits bestehende Wegenetz erschlossen werden, so dass eine harmonische Weiterentwicklung des Ortsteils möglich ist. Ein erarbeiteter städtebaulicher Entwurf sah vor, hier durch eine Stichstraßenerschließung im Süden Bauplätze für Einzel- und Doppelhäuser zu erschließen, während im Norden ein kleines Reihenhauses errichtet werden soll, so dass unterschiedliche Bedarfe gedeckt werden können.

Basierend auf diesem städtebaulichen Entwurf werden hinsichtlich der zukünftigen Planung verschiedene Themen abgeprüft. Ein behandeltes Thema ist die mögliche Erschließung. Aufgrund der bewegten Topografie wurde die vorgeschlagene Erschließung durch den Erschließungsplaner überarbeitet und hinsichtlich der verkehrlichen, aber auch der infrastrukturellen Erschließungsmöglichkeiten geprüft. Auch der Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser wird bereits im Vorfeld mit in die Planungen einbezogen. Insgesamt wird so das ursprüngliche städtebauliche Konzept weiterentwickelt. In Zusammenarbeit mit verschiedenen externen Fachplanern wird somit die Planung 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 „Sommerwiese“ im Ortsteil Katzenmoos einen Bebauungsplan aufzustellen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Sommerwiese“ sollen folgende Ziele und Zwecke verfolgt werden:

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

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Sommerwiese“ werden im Regelverfahren aufgestellt.

1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 4.022 m² befindet sich im Ortsteil Katzenmoos nördlich der Bebauung entlang des Girnetwegs und umfasst das Flurstück Flst.Nr. 187 fast vollständig in zweckdienlicher Abgrenzung. Im Osten des Plangebiets verläuft auf dem Flurstück ein Feldweg, der ausgebaut werden soll. Die Grenze des Geltungsbereichs verläuft hier entlang der östlichen Grenze des bestehenden Weges. An diesen Weg schließen sich im Osten eine Wohnbebauung und im Norden Waldflächen an. Nördlich des Plangebiets schließen sich Wiesenflächen an. Westlich des Plangebiets befindet sich ein Bewuchs mit Bäumen und Sträuchern, sowie weitere Wiesenflächen. Auch das Plangebiet selbst wird derzeit als Wiesenfläche genutzt. Hier stehen die Pferde des südlich angrenzenden Bauernhofes.

Das Gelände ist stark topographisch bewegt und steigt nach Westen und teilweise auch nach Norden unterschiedlich stark an.



Lage des Plangebiets im Luftbild (rote Umrandung) (Quelle: Geoportal Baden-Württemberg, 2022)

1.3 Regionalplan

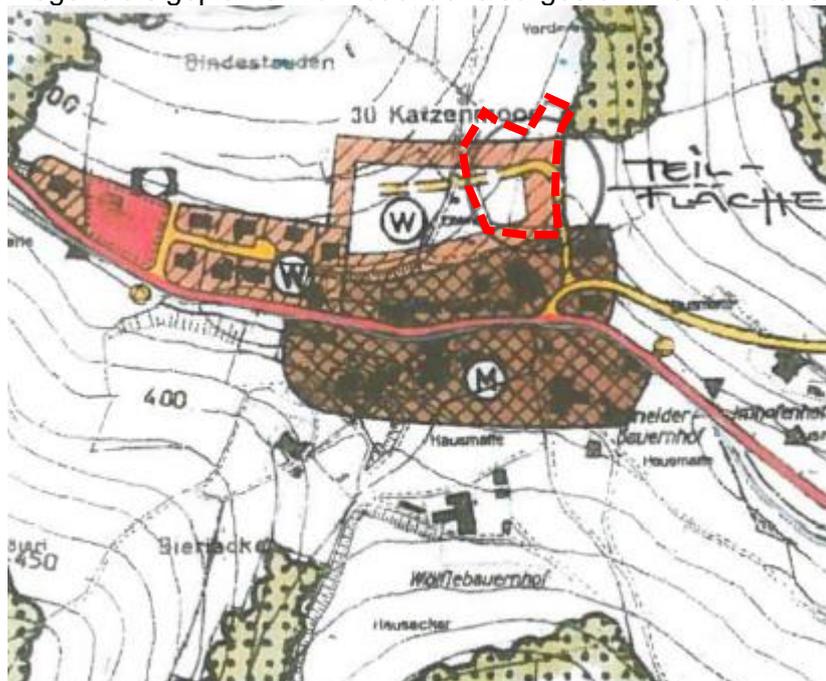
Raumordnerische Ziele gemäß der Raumnutzungskarte des Regionalplans Südlicher Oberrhein sind von der Planung nicht betroffen. Das Plangebiet liegt in einem unbeplanten Bereich. Südöstlich des Plangebiets befindet sich in einer Entfernung von etwa 600m ein Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege, welches durch die Planung jedoch nicht berührt wird.



Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Südlicher Oberrhein mit Darstellung des Vorranggebiets für Naturschutz und Landespflege (rot gestrichelt) und der Lage des Plangebiets (rot umrandet), Quelle: eigene Darstellung auf der Basis der Raumnutzungskarte des Regionalverbandes

1.4 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Elzach (Gemeinden Biederbach und Winden, Stadt Elzach) wurde am 21.01.2004 genehmigt und seitdem mehrfach geändert, sodass er mittlerweile in der Fassung der 12. Änderung (Feststellungsbeschluss am 08.05.2018) vorliegt. Die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Sommerwiese“ berührte Fläche wird im gültigen Flächennutzungsplan überwiegend als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Der nördliche Bereich des Plangebiets



ist als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Aufgrund der nicht parzellenscharfen Abgrenzung des Flächennutzungsplans, kann der Bebauungsplan als noch aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

Ausschnitt des Flächennutzungsplans mit Darstellung des Geltungsbereichs (rot) (ohne Maßstab)

1.5 Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt derzeit im unbeplanten Außenbereich, weshalb die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Verwirklichung des Vorhabens erforderlich ist. Weitere Bebauungspläne, die unmittelbar angrenzen, liegen nicht vor.

1.6 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan „Sommerwiese“ wird im Regelverfahren gemäß Baugesetzbuch mit einer zweistufigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt.

Verfahrensablauf

- ____.____.____ Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Sommerwiese“ gem. § 2 (1) BauGB
- ____.____.____ Der Gemeinderat billigt den Vorentwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Sommerwiese“ und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
- ____.____.____ Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB
bis ____.____.____
- Anschreiben Durchführung der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB
vom ____.____.____
mit Frist bis
- ____.____.____ Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Sommerwiese“ und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
____.____.____
- ____.____.____ Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
bis ____.____.____
- Anschreiben Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
vom ____.____.____
mit Frist bis
- ____.____.____ Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Sommerwiese“ gem. § 10 (1) BauGB als jeweils eigenständige Satzung.
____.____.____

2 KONZEPTION DER PLANUNG

Das Plangebiet grenzt im Norden an die bestehende Bebauung des Ortsteils Katzenmoos an und soll diese harmonisch ergänzen. Bebaut werden soll die Fläche westlich des bestehenden landwirtschaftlichen Weges. Die ursprüngliche Konzeption sah vor, das gesamte Plangebiet entsprechend der bestehenden Struktur im Ortsteil Katzenmoos mit Einzel- und Doppelhäusern zu bebauen. Im Zuge der konkreten Planungen wurde dann jedoch deutlich, dass die im Nordosten angrenzende Fläche intensiv durch Bäume und Sträucher bestanden ist, so dass diese Flächen auf dem Flurstück Nr. 105, sowie Teile des Bewuchses auf dem Flurstück Nr. 188 als Wald zu bewerten sind. Daher ist

ein entsprechender Abstand zum Wald einzuhalten. Die Grenze des Waldes verläuft entlang der vorhandenen Oberleitung, die das Plangebiet und die angrenzende Bebauung in Nord-Süd-Richtung quert. Mit dem Eigentümer des Flurstücks Nr. 188 konnte vereinbart werden, dass ein Teil des Bewuchses auf seinem Grundstück umgewandelt wird, so dass hier im Sinne einer Niedrigwaldbewirtschaftung die vorhandenen Strukturen langfristig gepflegt und entsprechend niedrig gehalten werden. Für die Waldflächen im Nordosten konnte eine solche Einigung jedoch nicht erzielt werden, so dass hier der Waldabstand von 30 m zur bebaubaren Fläche eingehalten werden muss. In der Planzeichnung ist dieser Waldabstand entsprechend dargestellt. Die Konzeption für die Bebauung des Plangebiets wurde daraufhin nochmals überprüft und angepasst. So soll nun im Plangebiet im südlichen Bereich weiterhin eine dichtere Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern möglich sein. Auch hier ist das östlichste Gebäude so weit in das Plangebiet gerückt, dass der Waldabstand freigehalten werden kann. Im Norden hingegen wurde die Planung dahingehend geändert, dass hier nun auf der verbleibenden Fläche eine Bebauung mit einem Reihnhaus möglich sein soll, so dass außerhalb des Waldabstandes die Fläche genutzt werden kann. Aufgrund der Topografie sehen die Planungen vor, die notwendigen Stellplätze im Osten des Plangebiets konzentriert anzuordnen, da diese, nicht dem dauerhaften Aufenthalt dienenden baulichen Anlagen innerhalb des Waldabstandes zulässig sind. So können im unteren Bereich die Stellplätze angelegt werden, während oben am Hang die Bebauung realisiert werden kann. Sollte es jedoch auch die Nachfrage nach einem großen Grundstück geben, sind die Planungen für den nördlichen Teilbereich so flexibel, dass hier gegebenenfalls auch nur ein Einzel- oder Doppelhaus errichtet werden kann.

Insgesamt ist das Plangebiet dementsprechend zweigeteilt, sowohl hinsichtlich der Erschließung als auch hinsichtlich der zulässigen Bebauung. Das gesamte Plangebiet soll jedoch über den bestehenden Feldweg erschlossen werden. Dieser soll im Bereich des Plangebiets ausgebaut und verbreitert werden, so dass ein Begegnungsverkehr problemlos möglich ist. Hierfür wird der bestehende Weg nach Westen erweitert, so dass der östlich des Weges verlaufende Bach nicht berührt wird. Dieser liegt auch nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Die innere Erschließung des Plangebiets soll über kleine Erschließungsstiche sichergestellt werden. Diese sind durch die Fachingenieure der Verkehrsplanung in ihrer Lage und Steigung optimiert, so dass die Erschließung trotz des teilweise steilen Geländes möglich ist.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets wird im weiteren Verfahren durch die Fachplaner konkretisiert. Das Ziel ist es dabei, an die vorhandenen Systeme im Ortsteil anzuschließen.

3 Planungsrechtliche Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) und als Verkehrsfläche festgesetzt und entspricht so dem Wunsch der Gemeinde nach der Schaffung von Wohnraum. Um ungewollte städtebauliche Auswirkungen auf die Umgebungsbebauung, sowie den Ortsteil zu vermeiden, werden verschiedene Nutzungen ausgeschlossen. So wird im allgemeinen Wohngebiet die Errichtung von der Versorgung des Plangebiets dienende Läden und von Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen. Diese Nutzungen würden zusätzlichen Verkehr ins Plangebiet lenken, so dass die Nachbarschaft sowie der Ortsteil beeinträchtigt würden. Auch sind diese Nutzungen hier städtebaulich nicht richtig platziert, da es sich um ein ruhiges, dörfliches Wohngebiet handelt, dass die genannten Nutzungen mit den damit verbundenen Besucherverkehren auch aufgrund der engen Straßenverhältnisse nicht aufnehmen kann. Darüber hinaus ist das Plangebiet auch

wesentlich zu klein, um die dargestellten Nutzungen zu ermöglichen, so dass der Ausschluss städtebaulich sinnvoll ist. Des Weiteren werden die nach der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 (3) Nrn. 1-5 BauNVO ebenfalls ausgeschlossen, so dass im Plangebiet Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig sind. Auch dieser Ausschluss soll die Entwicklung eines Wohngebiets unterstützen, dass sich harmonisch in die Bestandsbebauung einfügt und keine Konflikte generiert. Die genannten Nutzungen wären hier nicht richtig angeordnet, vor allem aufgrund des großen Platzbedarfs bei Gartenbaubetrieben, der zu erwartenden störenden Emissionen bei Tankstellen oder allein, weil das Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist, hier dringend benötigten Wohnraum zu schaffen, so dass zum Beispiel Betriebe des Beherbergungsgewerbes hier ausgeschlossen werden sollen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung der Ausnutzbarkeit des Grundstücks über das Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebiets sind die Gesichtspunkte eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und die Berücksichtigung der vorhandenen Verhältnisse einerseits und der Einfügung in die bebaute Umgebung andererseits zu berücksichtigen. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), der maximal zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ), der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß und der maximal zulässigen Trauf- (TH) und Gebäudehöhe (GH) eindeutig definiert. Aufgrund der stark bewegten Topografie werden die Werte der zulässigen Trauf- und Gebäudehöhe individuell für jedes Baufenster einzeln als absoluter Wert in Meter über Normalnull (m.Ü.NHN) festgesetzt. Das Ziel ist es, eine Bebauung mit jeweils 2 Vollgeschossen realisieren zu können, wobei das zweite Vollgeschoss entweder im Untergeschoss oder im Dachgeschoss realisiert werden kann. Im nördlichen Bereich soll auch die Errichtung von Reihenhäusern möglich sein, in diesem Fall soll dann auch eine Bebauung mit einem Flachdach bzw. einem flach geneigten Pultdach möglich sein, so dass hier bei der zulässigen Traufhöhe bestimmt wird, dass der obere Schnittpunkt zwischen dem Mauerwerk und dem Dach nicht als Traufhöhe gilt, sondern als Gebäudehöhe. So soll sichergestellt werden, dass bei der Errichtung von Reihenhäusern oder Hausgruppen im nördlichen Teil des Plangebiets auch flachere Dächer errichtet werden können, bei denen dann das oberste Geschoss als ein Attikageschoss in Erscheinung tritt. Um die zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen zu veranschaulichen, werden den Unterlagen Schnitte beigefügt, die die Höhenentwicklung der geplanten Bebauung darstellen.

Um auch bei den Gebäuden mit Sattel- oder Walmdächern entsprechende Dachaufbauten zuzulassen, wird eine entsprechende Festsetzung aufgenommen, nach der die Traufen von Dachaufbauten entsprechend höher liegen dürfen. Auch für technische Dachaufbauten und Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, sind Überschreitungsmöglichkeiten definiert, so dass diese im Plangebiet in einem angemessenen Rahmen errichtet werden können. Vor allem hinsichtlich der Nutzung solarer Energie möchte die Stadt Elzach hier entsprechend die Anlagen fördern.

Für Nebenanlagen, Garagen und Carports wird eine zulässige Höhe definiert, so dass diese Anlagen nicht zu hoch in Erscheinung treten und damit das Ortsbild negativ beeinflussen, oder die Erscheinung im Baugebiet dominieren. Hier ist als unterer Bezugspunkt das Gelände nach der Durchführung der Baumaßnahme definiert, da aufgrund der Topografie im Gelände präzise Festsetzungen beispielsweise in Bezug auf die neue Straßenverkehrsfläche schwierig sind.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Als Bauweise wird die offene Bauweise definiert. Das heißt, dass Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten sind. Präzisiert wird diese Festsetzung durch die Eintragung in der Planzeichnung, nach der im südlichen Bereich im allgemeinen Wohngebiet WA2 je nach Darstellung Einzel- oder Doppelhäuser errichtet werden, während im Norden, im allgemeinen Wohngebiet WA1 ein Reihenhaus mit 3 Reiheneinheiten errichtet werden kann. Um jedoch eine größere Flexibilität bei der Bebauung zu sichern, wird in die Festsetzungen zum WA1 aufgenommen, dass auch ein Einzel- oder Doppelhaus zulässig ist, so dass bei Bedarf auch eine kleinere Bebauung realisiert werden kann.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch die Darstellung der Baugrenzen definiert. Hierdurch wird im Wesentlichen die Lage und die städtebauliche Struktur der Hauptgebäude bestimmt. Diese sind so gewählt, dass sich die neue Bebauung harmonisch in die umgebenden Strukturen einpasst.

3.4 Stellung baulicher Anlagen

Im Plangebiet soll durch die Festsetzung der Firstrichtung sichergestellt werden, dass sich die neue Bebauung in die Umgebung einfügt. Im Norden, im allgemeinen Wohngebiet WA1 wird eine Bebauung als Reihenhaus mit flach geneigtem Dach ermöglicht, hier ist die Stellung der baulichen Anlagen so gewählt, dass die Bebauung als Einheit und damit harmonisch in Erscheinung tritt. Hier wird davon ausgegangen, dass ein Attikageschoss errichtet wird mit einem flach geneigten Dach, das nach Norden hin geneigt ist. Damit würde die Bebauung aus der freien Landschaft als ein geneigtes Dach in Erscheinung treten, während trotzdem eine gute Belichtung nach Süden für das Attikageschoss möglich ist. Alternativ wurden die Festsetzungen so formuliert, dass hier auch die Errichtung eines Einzel- oder Doppelhauses möglich wäre. In diesem Fall ist die Bebauung mit einem Sattel- oder Walmdach auszuführen. Bei der Stellung der baulichen Anlage ist für diesen Fall eine Firstrichtung im Ost-West-Richtung zulässig, so dass die nach Süden gerichteten Dachflächen optimal für die Gewinnung von solarer Energie genutzt werden können.

Für die neue Bebauung im allgemeinen Wohngebiet WA2 wird die Dachrichtung individuell für jedes Baufenster festgesetzt. Die südliche Gebäudereihe soll mit Sattel- oder Walmdächern hergestellt werden, deren Firstrichtung West-Ost-orientiert ist. Somit können die Dachflächen optimal zur Gewinnung regenerativer Energien genutzt werden und die Bebauung passt sich harmonisch in die umgebenden Strukturen ein. Die mittlere Gebäudereihe erhält die Möglichkeit den First entweder in Nord-Süd-Richtung oder in West-Ost-Richtung herzustellen. Somit erhalten die Bauherren etwas mehr Flexibilität bei der Errichtung der Gebäude. Gerade im Bereich des stark ansteigenden Geländes kann so die Ausrichtung der neuen Gebäude ans Gelände angepasst werden. Darüber hinaus ist hier die Dachneigung aufgrund der Lage im Übergangsbereich zum nördlichen Reihenhaus nicht so prägend, so dass hier beide Firstrichtungen passend sind.

3.5 Garagen, Carports und Stellplätze

In der Planung werden für die beiden Bereiche unterschiedliche Festsetzungen zu Garagen, Carports und Stellplätzen aufgenommen. Im Süden, im allgemeinen Wohngebiet WA2 sollen, wie bei klassischen Einfamilienhaussiedlungen üblich, Garagen und Carports im baulichen Zusammenhang mit den Hauptbaukörpern entstehen. So werden in die Planung hier Zonen aufgenommen, in denen Garagen und Carports errichtet werden dürfen. Um hier die Verkehrssicherheit zu erhöhen, wird in die Festsetzungen aufgenommen, dass Garagen zu den öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 5,0 eingehalten müssen, so dass das Ein- und Ausfahren möglich ist, ohne im öffentlichen

Straßenraum zu halten. Darüber hinaus kann so ein weiterer Stellplatz vor der Garage errichtet werden. Die Festsetzungen zu den Stellplätzen ist so gewählt, dass Stellplätze innerhalb der Baufenster zulässig sind und in den Bereichen zwischen der Erschließungsstraße und der rückwärtigen Gebäudeflucht. Damit ist gewährleistet, dass sich die baulich in Anspruch genommenen Flächen auf den Grundstücken im Bereich der Erschließungsstraße konzentrieren und die hinterliegenden Gartenflächen von einer Bebauung möglichst freigehalten werden.

Im allgemeinen Wohngebiet WA1 ist aufgrund der Topografie geplant, im östlichen Grundstücksbereich die notwendigen Stellplätze zu konzentrieren. Hier wurden Zonen in die Planung aufgenommen, in denen Stellplätze und zum Teil auch Carports errichtet werden können. Geschlossene Garagen sollen hier nicht zulässig sein, da ansonsten einerseits die nördlich gelegenen Flächen gegebenenfalls verschattet werden, andererseits würden diese Garagenbauten jedoch auch massiv und als langgezogene Baukörper in Erscheinung treten. Nördlich der Dargestellten Zonen für Stellplätze im WA1 befinden sich gegebenenfalls Flächen, die von den Zauneidechsen genutzt werden, die gerade diese besonnten Flächen benötigen. Um hier eine Beeinträchtigung zu vermeiden, sollen nördlich des Erschließungsweges nur ebenerdige Stellplätze zulässig sein, während südlich davon auch Carports errichtet werden dürfen.

3.6 Nebenanlagen

Die Planungen für das Wohngebiet sehen vor, die Bebauung so anzuordnen, dass Sichtbeziehungen und Durchblicke in die Umgebung erhalten bleiben. Darüber hinaus sollen die Gartenbereiche als solche nutzbar und wahrnehmbar bleiben, so dass in den planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen wird, dass Nebenanlagen, die einen Brutto-Rauminhalt von mehr als 25 m³ aufweisen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig sind. Somit sind kleinere Nebenanlagen wie Gartenhäuschen für Geräte zulässig, während große Nebenanlagen nur innerhalb der Baugrenzen realisiert werden können. So werden diese im Bereich der Hauptgebäude konzentriert.

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

3.7 Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen

Das Plangebiet beinhaltet im Osten die Verkehrsfläche des bestehenden Feldweges, der jedoch im Zuge der Realisierung des Baugebiets angemessen ausgebaut werden soll, sowie die geplanten inneren Erschließungen 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 Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen werden im Plangebiet entsprechend der zukünftigen Nutzung dargestellt. So soll der bestehende Weg ausgebaut werden, so dass ein Begegnungsverkehr möglich ist. Dabei wird von der bestehenden östlichen Kante des Weges ausgegangen und der Weg auf eine Breite von 5,5 m nach Westen, ins Plangebiet hinein, verbreitert. Im Norden schließt er dann wieder an den bestehenden landwirtschaftlichen Weg in seiner vorhandenen Breite an. Die kleinen Erschließungsstraßen, durch die die

zukünftige Bebauung erschlossen wird, werden als Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Dies erscheint aufgrund der geringen Verkehrsbelastung sinnvoll.

Im Zuge der nun vorliegenden Erschließungsplanung werden die beiden kleinen Erschließungsstraßen durch ein Ingenieurbüro geplant. Im weiteren Verfahren wird die Planung konkretisiert, so dass in den Unterlagen zur Offenlage dann auch die konkreten Höhen der geplanten Straße durch Einschrieb in die Planzeichnung festgesetzt werden. Um hier jedoch noch angemessen flexibel zu sein, wird in die Festsetzung aufgenommen, dass um bis zu 20 cm von der festgesetzten Höhe nach oben oder nach unten abgewichen werden kann, so dass eine Anpassung der Planung in einem angemessenen Rahmen möglich ist.

3.9 Flächen für die Abfallbeseitigung

Durch die Planungen soll ein Wohngebiet in einer flächensparenden Bauweise realisiert werden. Ein Aspekt ist dabei die Reduktion der Verkehrsflächen innerhalb des Plangebiets, auch aufgrund des stark ansteigenden Geländes und der damit verbundenen notwendigen Steigungen der Straßen. Die beiden untergeordneten Erschließungsstraßen sind dabei so geplant, dass sie für den privaten Verkehr, aber auch für Rettungsfahrzeuge ausreichend dimensioniert sind. Den Anforderungen an die Nutzbarkeit der Verkehrsflächen für den Müllverkehr werden diese kleinen Straßen jedoch nicht gerecht, da hier große Wendeanlagen notwendig würden. Dementsprechend wurden entlang des bestehenden und dann entsprechend ausgebauten Feldweges zwei Aufstellflächen für Müllbehälter in die Planungen aufgenommen, so dass hier entweder dauerhaft Anlagen zum Sammeln und Bereitstellen des Mülls errichtet werden können oder dass hier am Tag der Abholung die Sammelbehälter entsprechend aufgestellt werden. So müssen diese nicht im öffentlichen Straßenraum stehen, was zu Beeinträchtigungen im Straßenverkehr führen würde und die Müllfahrzeuge können weiterhin auf dem Feldweg verbleiben, ohne in das Plangebiet einfahren zu müssen.

3.10 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

In den planungsrechtlichen Festsetzungen wird definiert, dass je Einfamilienhaus maximal 2 Wohnungen zulässig sind, während in den Doppelhaushälften und den Reihenhäusern nur jeweils eine Wohneinheit zulässig sind. Aufgrund der geringen Grundstücksgröße in den südlichen Bereichen und der stark bewegten Topografie im gesamten Plangebiet soll so vermieden werden, dass viele kleine Wohnungen entstehen, durch die eine hohe Anzahl an Stellplätzen auf den einzelnen Grundstücken nachzuweisen wäre. Vor allem auf den Grundstücken, die weit oben an Hang stehen, wären diese Stellplätze nicht realisierbar und würden zu massiven Eingriffen in die Topografie führen.

3.11 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

In dem durch Planeintrag gekennzeichneten Bereich für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sind entsprechende Rechte zugunsten des Leitungsträgers festgesetzt, um die bestehende Leitung in ihrem jetzigen Bestand 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. Es wird festgesetzt, dass in diesem Bereich keine hochbaulichen Anlagen errichtet werden dürfen. Auch die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern ist nicht zulässig, um die Erreichbarkeit der Leitung im Notfall zu gewährleisten, aber auch um eine Beeinträchtigung der Leitung, beispielsweise durch einen zu hohen Bewuchs zu vermeiden.

3.12 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 und Hofflächen mit wasserdurchlässigem Belag ausgeführt werden. Diese Festsetzung vermindert den Versiegelungsgrad im Plangebiet.

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). Darüber hinaus wurde in die Festsetzungen aufgenommen, dass die Beleuchtung nicht auf den Gewässerrandstreifen gerichtet sein darf, da dieser als wichtige Leitstruktur für Fledermäuse fungiert. Darüber hinaus wurden weitere Flächen innerhalb des Plangebiets definiert, auf denen verschiedene Maßnahmen für Vögel und Mauereidechsen umgesetzt werden sollen. Im Umweltbeitrag werden die verschiedenen Maßnahmen beschrieben und umfassend begründet.

3.13 Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen

Um im Plangebiet eine angemessene Ein- und Durchgrünung zu sichern, werden in den Festsetzungen verschiedene Anpflanzungen definiert. So sind Bäume an bestimmten Standorten zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten, so dass die Eingrünung des Plangebiets zur angrenzenden freien Landschaft gesichert ist. Darüber hinaus sind weitere Bäume im Plangebiet zu pflanzen, so dass insgesamt eine angemessene Eingrünung gewährleistet ist, die Eigentümer jedoch auch flexibel bei der Wahl der Standorte für die Bepflanzungen sind. Insgesamt muss bei Abgang oder Fällung eines Baumes oder Strauches auch langfristig ein vergleichbarer Ersatz gepflanzt werden.

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 10° zu begrünen sind. Dies dient ebenfalls der Eingrünung, aber auch dem Rückhalt des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet.

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

4.1 Dächer

In der direkten Umgebung des Plangebiets herrscht eine homogene Dachlandschaft vor, bestehend aus geneigten Dächern (hauptsächlich Sattel- und Walmdächer). Dementsprechend soll auch bei der Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern diese Dachform aufgenommen werden, so dass sich die neue Bebauung harmonisch in die Umgebung einfügt und die bestehende Bebauung ergänzt. Im Norden ist neben Einzel- und Doppelhäusern jedoch auch die Errichtung eines Reihenhauses mit insgesamt 3 Hauseinheiten möglich. Um hier vor allem beim Mittelhaus eine gute Ausnutzbarkeit im oberen Geschoss zu ermöglichen, wird in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen, dass bei Reihenhäusern oder Hausgruppen auch flach geneigte Dächer oder Flachdächer errichtet werden können. So sind auch moderne Hausformen bei den Reihenhäusern zulässig, so dass 2 Vollgeschosse und ein aufgesetztes Attikageschoss mit einem flach geneigten Dach errichtet werden können. Um hier jedoch durch das aufgesetzte Attikageschoss ein zu massives Inerscheintreten der Bebauung zu vermeiden, wird in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen, dass das Attikageschoss auf der Südseite der Bebauung um mindestens 2,0 m von der Wand des darunterliegenden Geschosses zurückversetzt sein muss (siehe hierzu folgendes Kapitel). Somit wird die neue Bebauung vor

allem von der freien Landschaft (also vor allem von Norden) mit einem geneigten Dach in Erscheinung treten, während es aus dem neuen Baugebiet zwar mit einem Flachdach erscheint, aber aufgrund des Rückversatzes des obersten Geschosses dies nicht zu massiv erscheint.

Über die Regelungen zur Dachform hinaus werden auch verschiedene örtliche Bauvorschriften zu Dachaufbauten und zur Dacheindeckung in die Bebauungsvorschriften mit aufgenommen. Diese sollen sicherstellen, dass bei geneigten Dächern die Dachaufbauten nicht zu massiv in Erscheinung treten und die Dächer überprägen. Auch die Materialien wurden so gewählt, dass sich die neue Bebauung harmonisch in die bestehenden Strukturen einfügt. Ausgenommen davon sind die Aussagen zu möglichen Dachbegrünungen. Diese sind bei flach geneigten Dächern und Flachdächern mit einer Dachneigung von bis zu 10° zwingend umzusetzen, bei allen anderen Dachformen ist eine Begrünung jedoch explizit möglich. Eine Begrünung der geneigten Dächer ist heute auch schon technisch möglich, es ist jedoch aufgrund der notwendigen Bewässerung vor allem in den heißen Monaten noch sehr kosten- und pflegeintensiv, so dass eine Begrünung bei geneigten Dächern nicht zwingend festgeschrieben werden soll. Auch das Anbringen von Anlagen, die der Gewinnung solarer Energie dienen ist im Plangebiet auf allen Dächern zulässig. Gemäß den gesetzlichen Vorgaben aus dem Klimaschutzgesetz von Baden-Württemberg können so die Anlagen auf den geeigneten Dachflächen errichtet werden. Es ist jedoch darauf zu achten, dass auch diese Anlagen entsprechend so hergestellt sind, dass sie nicht reflektieren, so dass Konflikte mit der Nachbarschaft diesbezüglich vermieden werden.

4.2 Attikageschosse

Für die Bebauung im Norden des Plangebiets wurde im städtebaulichen Entwurf eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen und einem aufgesetzten Attikageschoss vorgesehen, so dass ein Übergang zwischen der Bebauung im Süden und der angrenzenden freien Landschaft entsteht und sich die neue Bebauung in die Umgebung einfügt. Um dieses Attikageschoss planungsrechtlich zu sichern, wurde eine entsprechende örtliche Bauvorschrift erlassen, nach der die oberen Attikageschosse so ausgebildet werden müssen, dass sie auf der südlichen Gebäudeseite um 2,0 m zurück verspringen, so dass die Gebäude talseits nicht so massiv in Erscheinung treten.

4.3 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Aus gestalterischen und ökologischen Gründen sollen die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke begrünt bzw. gärtnerisch angelegt werden. So soll vermieden werden, dass große Teile des Plangebiets brach liegen und aufgrund der fehlenden Gestaltung und Pflege das Ortsbild negativ beeinflussen. Zum Schutz des Ortsbildes und unter Berücksichtigung nachbarschaftlicher Belange sind Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze gegenüber öffentlichen Räumen und der benachbarten Grundstücke dauerhaft abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Darüber hinaus wird ein Hinweis in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen, dass Flächenabdeckungen aus Schotter oder Kies gemäß dem rechtskräftigen Naturschutzgesetz nicht zulässig sind. Dies bezieht sich auf die Schottergärten, die oftmals umgesetzt wurden und das Ortsbild negativ beeinträchtigen.

4.4 Einfriedungen und Mauern

Aus gestalterischen Gründen wurde festgesetzt, dass die Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten dürfen, so dass sie den Straßenraum nicht einengen und zu massiv in Erscheinung treten. Aufgrund der engen Straßenverhältnisse wird darüber hinaus festgesetzt, dass Einfriedungen einen Abstand

zur Verkehrsfläche einhalten müssen, so dass der Verkehrsraum auch langfristig nicht eingeeengt wird.

Der Abstand der Hecken zur öffentlichen Verkehrsfläche trägt zur besseren Sichtbarkeit und auch zur Freihaltung des Straßenraumes bei. Aus gestalterischen Gründen wird Stacheldraht ausgeschlossen und festgesetzt, dass sonstige Drahtzäune nur mit einer Heckenhinterpflanzung zulässig sind.

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass Stützmauern eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten dürfen und nur aus Naturstein oder Gabionen hergestellt werden dürfen. Aufgrund der stark bewegten Topographie soll diese Bauvorschrift sichern, dass nicht innerhalb des Plangebiets große Mauern entstehen, die das Ortsbild negativ beeinträchtigen. Um jedoch auch größere Höhen überwinden zu können, können die einzelnen Stützmauern versetzt zueinander angeordnet werden, so dass gestaffelte Gelände entstehen. Die einzelnen Mauern müssen dabei einen Abstand von mindestens 0,5 m aufweisen und in den Zwischenräumen begrünt sein, so dass sie als gärtnerisch angelegte Flächen in Erscheinung treten.

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 Stellplatzverpflichtung

Die Stellplatzverpflichtung wird auf 2,0 Stellplätze pro Wohnung erhöht. 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.

4.7 Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser

Wird zur Offenlage ergänzt.

5 UMWELTBERICHT

Umweltschützende Belange sind in die Abwägung einzubeziehen. Für diese Belange, die in § 1a (6) Nr. 7 BauGB ausführlich definiert werden, ist eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchzuführen. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist entsprechend § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung dem Bebauungsplan beizufügen.

Nach § 2 (4) BauGB legt die Gemeinde dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Hierfür wurde vom Büro Faktorgrün aus Freiburg ein sogenanntes „Scoping-Papier“ erarbeitet, mit dem die Öffentlichkeit und Behörden im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens aufgefordert werden, Stellung zu nehmen. Daraus resultierend wird der vollständige Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan erstellt. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein

anerkannten Prüfmethode, sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann.

Die sich aus der Grünordnungsplanung und der Abwägung umweltschützender Belange ergebenden planungsrechtlichen Festsetzungen, werden im weiteren Verfahren in den Bebauungsplan integriert. Im Einzelnen wird auf den Umweltbericht verwiesen, der dem Bebauungsplan als Teil II der Begründung beigefügt wird.

Im Umweltbericht wird die Planung hinsichtlich der zu erwartenden Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter beschrieben und die möglichen Eingriffe entsprechend bewertet. Vor allem durch die Inanspruchnahme bisheriger Wiesenflächen wird ein Eingriff in die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Boden generiert. Interne und externe Ausgleichsmaßnahmen werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zwischen den Beteiligten abgestimmt und zur Offenlage präzisiert.

6 KLIMASCHUTZ

Gemäß § 1a (5) BauGB ist insbesondere den Erfordernissen des Klimaschutzes auch im Bauleitverfahren Rechnung zu tragen. Die Stadt Elzach misst diesem Belang einen hohen Stellenwert bei.

Bei der vorliegenden Planung zum Bebauungsplan „Sommerwiese“ handelt es sich um eine sinnvolle Abrundung des bestehenden Siedlungsbestandes auf Flächen, die unmittelbar an den bereits bebauten Ortsteil von Katzenmoos angrenzen. Bei der Planung wurden schon auf der Entwurfsebene die wesentlichen Elemente des Klimaschutzes in die Planungen integriert. So wurde, um das Aufheizen des Klimas zu vermeiden, darauf geachtet, dass Grünstrukturen das Plangebiet durchziehen und großflächig versiegelte Flächen weitgehend vermieden werden. So werden die notwendigen Stellplätze im Bereich der Bebauung konzentriert, so dass die hinterliegenden Gartenbereiche miteinander verbundene Freiräume entstehen lassen. Mögliche Flachdächer sowohl bei den Hauptgebäuden wie auch von Garagen und Carports sind entsprechend zu begrünen, so dass insgesamt ein angemessener Anteil der versiegelten Flächen begrünt wird und somit dem Aufheizen des Plangebiets entgegenwirkt. Darüber hinaus werden Baum- und Strauchpflanzungen definiert, so dass im gesamten Plangebiet Schatten entsteht. Bei der Wahl der Pflanzen für die verschiedenen Anpflanzungen werden Bäume und Sträucher gewählt, die zum einen standortheimisch sind und damit auch einen ökologischen Wert für das Plangebiet besitzen, zum anderen werden solche Arten gewählt, die auch gegen Hitze beständig sind, so dass sie auch mit den teilweise deutlich wärmeren Situationen umgehen können.

Ein weiteres wesentliches Element neben der Begrünung des Plangebiets, ist der Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser. Hier wird im weiteren Verfahren ein Konzept erarbeitet, in dem der Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser näher beschrieben wird. Ziel ist es hier jedoch auch, das Wasser möglichst lange im Plangebiet zu halten und gegebenenfalls zu versickern oder zu verdunsten hierfür kann die festgesetzte Dachbegrünung einen Beitrag leisten.

Ein dritter Ansatz basiert auf der Vermeidung von Verkehr und dem Ansatz, die Verkehrsflächen zu minimieren. So wurden in der Planung die Verkehrsflächen so gering wie möglich gehalten. Aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens kann auf die Anlage von separaten Fuß- und Radwegen verzichtet werden, so dass der Straßenraum reduziert werden kann. Darüber hinaus wird in die Festsetzungen aufgenommen, dass Fahrradstellplätze überall auf den Grundstücken zulässig sind. Dies soll als Anreiz dienen, da auch hier, trotz der dezentralen Lage des Ortsteils und der bewegten Topografie das Fahrrad als Verkehrsmittel gefördert werden soll. Es ist dennoch davon auszugehen,

dass hier mit einem erhöhten Pkw-Aufkommen zu rechnen ist, dementsprechend wird die Zahl der notwendigen Stellplätze auf 2 Stellplätze je Wohneinheit erhöht.

Durch all diese Maßnahmen können teilweise positive Effekte auf das Mikroklima und das Klima allgemein erreicht werden, so dass insgesamt ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet wird.

7 BODENORDNUNG

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich. Im Nachgang der Bauleitplanung werden können die Grundstücksneubildungen durch einen Fortführungsnachweis erfolgen. Ein amtliches Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich.

8 KOSTEN

Die Planungskosten werden vollständig vom Vorhabenträger übernommen. Der Stadt Elzach entstehen durch die Planung keine Kosten.

9 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Allgemeine Wohngebiete	ca. 3304 m ²
Flächen für Versorgungsanlagen	ca. 40 m ²
Verkehrsflächen	ca. 678 m ²
Straßenverkehrsfläche	ca. 336 m ²
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung	ca. 342 m ²

Summe / Geltungsbereich **ca. 4022 m²**

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.

Stadt 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 __.__.____

Musterstadt, den

Roland Tibi
Bürgermeister