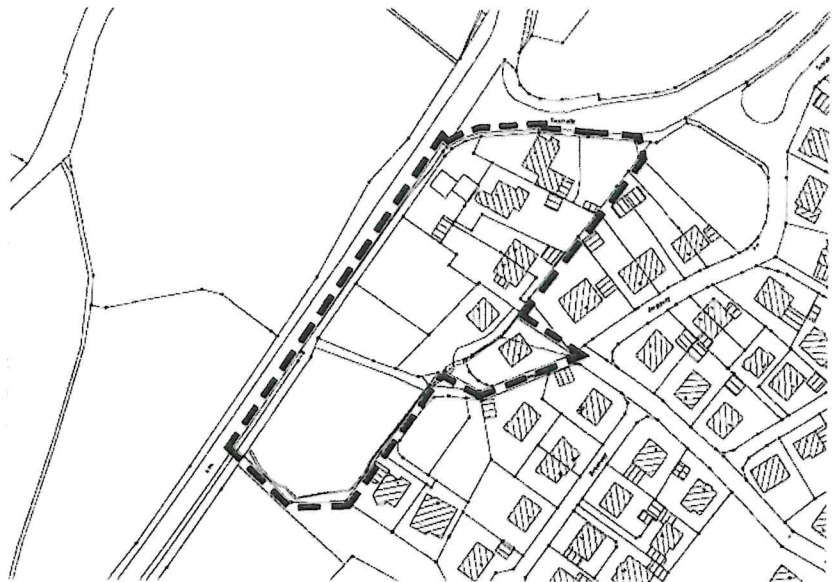




Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Schrahöfe-Simes“

Satzungen
Planzeichnung
Bebauungsvorschriften
Begründung

Stand: 24.06.2014
Satzung
Gem. § 10 (1) BauGB



fsp.stadtplanung

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

1	Allgemeines	2
1.1	Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	2
1.2	Lage des Plangebietes, Geltungsbereich und Bestandsnutzungen.....	2
1.3	Flächennutzungsplan	3
1.4	Beschleunigtes Verfahren und Verfahrensablauf.....	3
2	Plankonzeption	4
2.1	Städtebau	4
2.2	Lärmschutz	5
2.3	Ver- und Entsorgung	6
3	Umweltbelange	7
4	Planungsrechtliche Festsetzungen	7
4.1	Art der baulichen Nutzung	7
4.2	Maß der baulichen Nutzung	8
4.3	Bauweise	9
4.4	Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen.....	9
4.5	Anpflanzungen / Begrünung	9
4.6	Von der Bebauung freizuhaltende Flächen und ihre Nutzung.....	9
4.7	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	9
5	Örtliche Bauvorschriften	9
5.1	Dachgestaltung	9
5.2	Werbeanlagen	10
5.3	Einfriedigungen	10
6	Städtebauliche Daten.....	10
7	Bodenordnung.....	10
8	Kosten	10
9	Anlagen	10

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadt Elzach beabsichtigt die Brachfläche des niedergegangenen Simesbauernhofs einschließlich der umliegenden teilweise bebauten Flächen zwischen der Bundesstraße B294 und dem bereits überplanten Bereich des Stadtteils Prechtal einer geordneten Entwicklung zuzuführen. Das Entwicklungsgebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan entlang der Bundesstraße als Mischbaufläche dargestellt und soll entsprechend dieser Planungsvorgabe entwickelt werden.

Mit der Bebauungsplanaufstellung soll der vorliegenden Nachfrage nach Bauplätzen insbesondere durch junge ortsansässige Familien entsprochen werden. Durch die Möglichkeit zum Bau eines Eigenheimes am Ort soll zugleich dem Abwandertrend entgegen gewirkt werden.

Im Plangebiet befinden sich einzelne Gewerbebetriebe, darunter eine Tankstelle, und mehrere Wohngebäude. Mit der Planung soll die vorhandene Gemengelage städtebaulich geordnet werden. Auch der Verkehrslärm der Bundesstraße stellt eine erhöhte Anforderung an die Planung. Deshalb wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung der Verkehrslärm sowie mögliche Nutzungskonflikte zwischen Wohnen und Gewerbe untersucht und Lösungsmöglichkeiten aufgezeigt. Durch entsprechende Regelungen im Bebauungsplan sollen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ebenso wie Entwicklungsmöglichkeiten für vorhandene Betriebe gesichert werden.

Die Planung wurde frühzeitig mit den Grundstückseigentümern abgestimmt. Zur Klärung der Entwicklungsziele wurde als Grundlage für den Bebauungsplan eine städtebauliche Entwurfskonzeption erarbeitet. Damit konnte aufgezeigt werden, dass eine riegelartige Bebauung entlang der Bundesstraße einen zusätzlichen Lärmschutz für dahinterliegende Wohnlagen bietet und gleichzeitig Entwicklungsmöglichkeiten für den Tankstellenbetrieb ebenso wie Wohngebäude mit geschützten Gartenbereichen geschaffen werden können. Die Konflikte gegensätzlicher Nutzungsinteressen können durch die Planaufstellung nicht vollends ausgeräumt werden. Dennoch kann der vorhandene Nutzungskonflikt durch die Planaufstellung inhaltlich gemindert und planungsrechtlich geklärt und gelöst werden.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Der Bebauungsplan soll eine städtebauliche Ordnung sichern und eine Genehmigungsgrundlage für zukünftige Bauvorhaben bieten.

1.2 Lage des Plangebietes, Geltungsbereich und Bestandsnutzungen

Das Plangebiet liegt an der Bundesstraße B294 am westlichen Rand des Stadtteils Prechtal. Richtung Süden und Osten grenzt landwirtschaftlich genutzte Fläche an den Geltungsbereich an. In nördlicher Richtung schließt sich der Siedlungsbestand des Stadtteils Prechtal an. Der Wiesenweg verläuft als Zäsur in Ost-West-Richtung. Das Plangebiet wird durch einen Wassergraben gegliedert. Östlich des Grabens wird ein Bauplatz in die Planung mit einbezogen. Der angrenzende Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan, beide mit der Bezeichnung „Schrahöfe-Weissmättle“, haben dieses Grundstück bislang ausgespart. Der Bereich wird damit zukünftig lückenlos von Bebauungsplänen erfasst.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 1,1 ha. Er umfasst die Flurstücke Nr. 1494/1, 1499, 1503, 1503/7, 1503/11, 1503/20, 1503/21,

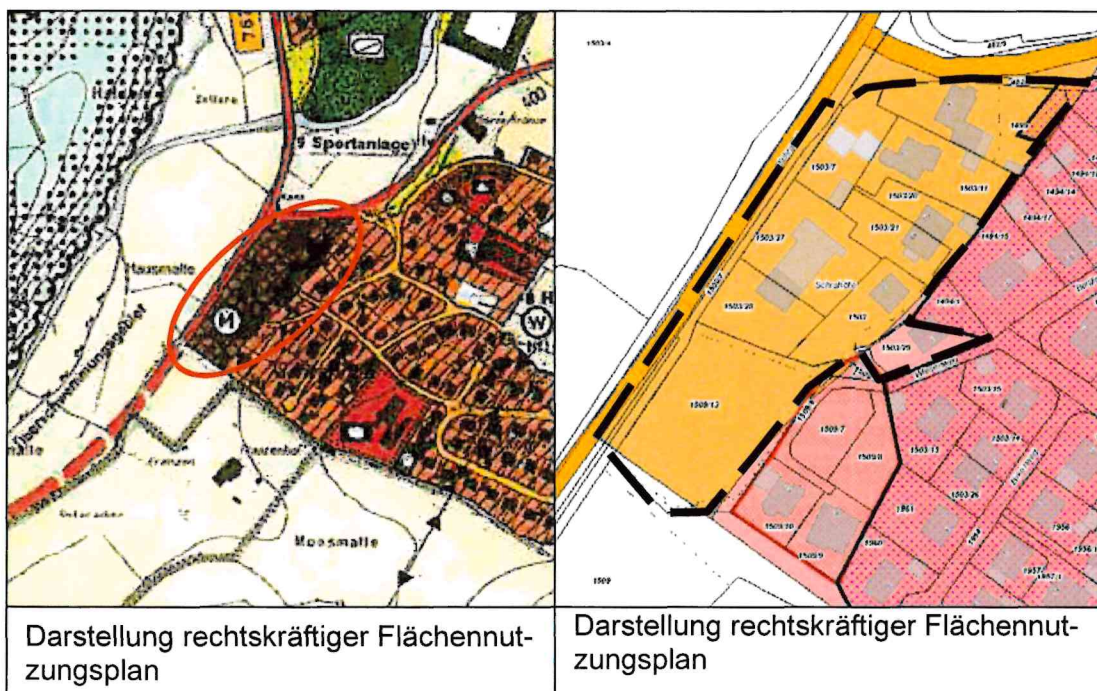
1503/27, 1503/28, 1503/29 und 1509/13. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Im Norden und Osten des Plangebiets befinden sich einige Bestandsgebäude, die bislang im unbeplanten Innenbereich im Sinne von § 34 BauGB lagen, darunter eine Tankstelle mit Verkaufsstelle und Waschanlage, ein Café und mehrere Wohngebäude. Es handelt sich um eine Gemengelage mit entsprechenden Nutzungskonflikten zwischen Gewerbebetrieben und Wohnnutzungen. Die Fläche des niedergegangenen Simesbauernhof ist als Brachfläche zu bewerten und soll im Sinne einer Konversion einer geordneten Entwicklung zugeführt werden. Der südliche Teil des Geltungsbereichs steht derzeit der Landwirtschaft als Nutzfläche zur Verfügung.

Die Lage an der Bundesstraße B294 erfordert eine besondere Berücksichtigung des Verkehrslärms und stellt erhöhte Anforderungen an die Grundstückerschließung.

1.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbands Elzach der im Jahr 2004 seine Wirksamkeit erlangte, ist das Plangebiet überwiegend als gemischte Baufläche im östlichen Teilbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Vorgeesehen ist nun, das Plangebiet entsprechend Flächennutzungsplandarstellung als Mischgebiet sowie geringfügig als Allgemeines Wohngebiet zu entwickeln. Damit ist der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.



1.4 Beschleunigtes Verfahren und Verfahrensablauf

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung soll der Plan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Voraussetzung für das beschleunigte Verfahren im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist, dass die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO

20.000 m² unterschreitet. Im vorliegenden Fall hat das Planungsgebiet eine Gesamtfläche von brutto circa 11.200 m² und liegt damit deutlich unter dem Grenzwert.

Der vorliegende Bebauungsplan steht dabei nicht in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen der Innenentwicklung. Der Gesetzgeber hat an diese sog. „Kumulationsregel“ enge Maßstäbe geknüpft. Verhindert werden soll vor allem, dass ein Bebauungsplanverfahren missbräuchlich in mehrere kleinere Verfahren aufgeteilt wird, um den Schwellenwert von 20.000 m² zu umgehen. Dies ist hier nicht der Fall.

Weiterhin wird mit der Bebauungsplanaufstellung kein Baurecht für ein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet und es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten vor. Hiermit sind alle Voraussetzungen für die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB gegeben.

Im beschleunigten Verfahren kann auf die frühzeitige Beteiligung, den Umweltbericht, die Umweltprüfung und auf eine zusammenfassende Erklärung verzichtet werden. Im vorliegenden Fall kann aufgrund des geringen Umgriffs auch auf eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung verzichtet werden. All diese Verfahrenserleichterungen sollen beim vorliegenden Bebauungsplanverfahren zur Anwendung kommen. Der Bebauungsplan wird nach folgendem Verfahrensablauf aufgestellt.

23.10.2012	Aufstellungsbeschluss
17.12.2014	Billigung des Bebauungsplanentwurfs und Beschluss über die Bürger- und Behördenbeteiligung
27.01.2014. bis 05.03.2014	Bürger- und Behördenbeteiligung (Offenlage)
24.06.2014	Entscheidung über die vorgebrachten Stellungnahmen und Satzungsbeschluss

2 PLANKONZEPTION

2.1 Städtebau

Als Grundlage für den Bebauungsplan wurde im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens ein städtebaulicher Entwurf erarbeitet. Dieser sollte sowohl den Zielen der Stadt Elzach als auch den Nutzungsinteressen der einzelnen Grundstückseigentümern gerecht werden. Deshalb wurde die Planung gemeinsam mit den Eigentümern entwickelt und abgestimmt. Dabei zeichnete sich ab, dass die vorliegenden Konflikte gegensätzlicher Nutzungsinteressen durch die Planung zwar nicht vollends ausgeräumt aber zumindest gemindert werden können. Die Planung wurde zudem gemeinsam mit dem Schallgutachter optimiert und entwickelt.

Die städtebauliche Entwurfskonzeption sieht eine riegelartige Bebauung entlang der Bundesstraße B294 vor, die sowohl die eigenen Gartenflächen als auch vorhandenen Wohnlagen im rückwärtigen Bereich vor dem Verkehrslärm der Bundesstraße schützt. Die Wohnbebauung nimmt dabei Rücksicht auf den einzuhaltenen Abstand von 20 m zum Fahrbahnrand der Bundesstraße. Die Planung sieht vor, dass gewerbliche Gebäude wie schon die Tankstelle näher an die Bundesstraße errichtet werden können, sofern die Straßenverkehrsbehörde dies im Einzelfall als Ausnahme mitträgt. Mit dieser Gebäudezeile soll bereits die Möglichkeit für eine gewerbliche Erweiterung des Tankstellenbetriebs beispielsweise

durch eine Servicewerkstatt aufgezeigt werden. Damit kann im Einwirkungsbereich der Tankstelle ein wirksamer Lärmschutzriegel gebaut werden, während die schutzwürdigen Nutzungen den notwendigen Abstand zur Tankstelle wahren.



In Abstimmung mit der Verkehrsbehörde sollte auf eine zweite Zufahrt von der Bundesstraße in das Neubaugebiet aus verkehrsfunktionalen Gründen verzichtet werden. Deshalb sieht der Entwurf eine innere Erschließung vor, die als Privatstraße parallel zur Bundesstraße ausgebildet werden kann und eine kleinteilige Parzellierung z.B. von Reihen-, Doppel- oder Einzelhausgrundstücken ermöglicht. Die Zufahrt wird auf Höhe der vorhandenen Fuß- und Radwegeverbindung platziert, womit weiterhin eine günstige und konfliktfreie Anbindung für Fußgänger und Radfahrer erhalten bleibt. Zur Vermeidung von großflächigen Wendeanlagen im Gebiet (z. B. für die Müllabfuhr) wird die Erschließung nördlich dieser Zufahrt als Durchfahrt konzipiert. Damit entsteht ein funktionaler Zusammenhang mit der Tankstelle, was auch den Entwicklungszielen des Eigentümers entspricht.

Dieses Prinzip einer ökonomischen, inneren Erschließung führt teilweise zu großzügigen Grundstückstiefen in östlicher Richtung. Damit wird ein gebührender Abstand zum vorhandenen Gewässer (Gewässerrandstreifen) gewahrt und ausreichend Raum für Anpflanzungen geboten.

2.2 Lärmschutz

Durch das Büro Fichtner Water & Transportation wurde für die Bebauungsplanaufstellung eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (Freiburg, 11/2013). Dazu wurden die Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen im Plangebiet ermittelt und anhand von Immissionsrichtwerten bewertet.

Die Verkehrslärmbelastung wird durch den Verkehr der B294 geprägt. An den Bestandsgebäuden ergeben sich Beurteilungspegel von 56 bis 65 dB(A) am Tag bzw. 49 bis 59 dB(A) in der Nacht. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden vielfach überschritten. Im südlichen Bereich des Plangebiets, in dem neue schutzbedürftige Nutzungen entstehen sollen, liegen die Immissionen ebenfalls durchgängig über den Orientierungswerten der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau.

Zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse sind somit Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Im Rahmen der Planung wurden unterschiedliche aktive und passive Schallschutzmaßnahmen untersucht und bewertet. Grundsätzlich sind aktive Schallschutzmaßnahmen den passiven vorzuziehen. Allerdings wurde ein Schutz durch eine Wall- oder Wandlösung entlang der Bundesstraße aus städtebaulichen Gründen verworfen, da die Wirkung aufgrund des durch den Geh- und Radweges bedingten Abstands zur Fahrbahn sowie durch die notwendige Unterbrechung im Bereich von Zufahrten deutlich eingeschränkt wird. Zudem soll zum Schutz des Ortsbildes auf ein solches Bauwerk entlang der Bundesstraße verzichtet werden.

Für den Bebauungsplan wird deshalb empfohlen, einen Abstand zur B294 einzuhalten, der es ermöglicht, dass die Verkehrslärmbelastungen an den Gebäuden mit schutzbedürftigen Nutzungen nicht über 70 dB(A) am Tag bzw. 60 dB(A) in der Nacht liegen. Dies ist ab einem Abstand von ca. 18 bis 20 m zum Fahrbahnrand der B 294 der Fall.

Zudem sollten zum Schutz vor dem Verkehrslärm auch passive Lärmschutzmaßnahmen an den geplanten Gebäuden vorgesehen werden. Diese umfassen Vorgaben zur Grundrissorientierung, dem Schutz von Außenwohnbereichen und zur Schalldämmung der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen. Die vom Gutachter empfohlenen Maßnahmen wurden im Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen übernommen.

Gewerblichen Lärmimmissionen entstehen vor allem durch den Tankstellenbetrieb. Die vom Gebietstyp abhängigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden mit einer Ausnahme an den Bestandsgebäuden eingehalten. Einzig am Gebäude Schrahöfe 3, das direkt an die Tankstelle angrenzt, ergeben sich Überschreitungen um bis zu 2,3 dB(A) im Erdgeschoss bzw. 0,2 dB(A) im 1. Obergeschoss. Die Überschreitung des Immissionsrichtwertes kann aber durch eine bauliche Schließung der Lücke zwischen Tankstellengebäude und dem auskragenden Tankstellendach behoben werden. Damit besteht im Gebäudebestand zukünftig kein Lärmkonflikt im Sinne der TA Lärm zwischen dem Tankstellenbetrieb und den benachbarten schutzwürdigen Wohnnutzungen.

Im Neubaubereich südlich der Tankstelle, wird ebenfalls teilweise der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Mischgebiete von 60 dB(A) überschritten. Dort ist die vorhandene gewerbliche Lärmbelastung nicht mit schutzwürdigen Nutzungen eines Mischgebiets verträglich. Für diesen Bereich werden durch Festsetzung im Bebauungsplan schutzbedürftige Nutzungen ausgeschlossen. Dennoch kann in diesem Bereich z.B. eine Service-Garage gebaut werden, da es sich dabei um keine schutzbedürftige Nutzung im Sinne der TA Lärm handelt.

2.3 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann über die bestehende Kanalisation erschlossen werden.

Das Niederschlagswasser ist entweder breitflächig über eine bewachsene Bodenschicht zur Versickerung zu bringen. Alternativ kann das anfallende Niederschlagswasser in einer Retentionszisterne gesammelt, gespeichert und zeitverzögert, gedrosselt abgeleitet werden.

Die detaillierte Entwässerungsplanung erfolgt im Rahmen der Baugenehmigungsplanung und ist im Genehmigungsverfahren zu beurteilen.

3 UMWELTBELANGE

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplans in der Gesamtabwägung berücksichtigt.

Das im südlichen Plangebiet offen verlaufende Gewässer wird mit einem Gewässerrandstreifen gesichert. Dieser Randstreifen dient der Erhaltung des Uferbereichs, der Gewässerbewirtschaftung und verbessert die ökologischen Funktionen des Gewässers.

Schützenswerte Arten, die einen besonderen Artenschutz notwendig machen würde, sind im Plangebiet nicht bekannt.

Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Anpflanzungen und Erhaltungen wird eine Mindestbegrünung auch im Sinne des Naturschutzes sichergestellt.

4 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird durch den vorhandenen Wassergraben gegliedert und entsprechend im Flächennutzungsplan unterschiedlichen Gebietstypen zugeordnet. Der östliche Teil wird deshalb entsprechend Flächennutzungsplan und entsprechend dem nachbarschaftlichen Zusammenhang als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der Bereich der vorhandenen Gemengelage im Einwirkungsbereich der Bundesstraße wird als Mischgebiet festgesetzt. Hier haben sich Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störendes Gewerbe (Tankstelle) an diesem Standort entwickelt. Zum anderen ergibt sich das Mischgebiet durch die hier vorzufindende Lärmsituation. Die lärmemittierende Tankstelle, die in der Berechnung den lärmbezogenen Richtwerte der TA Lärm für Mischgebiete entsprechen und durch die lärmemittierende Bundesstraße (Ein Lärmschutzgutachten wird zur Offenlage vorliegen).

In das Mischgebiet werden auch die neuen Bauplätze im Süden einbezogen. Eine Durchmischung von Wohnen und Gewerbe entsprechend der Baunutzungsverordnung ist bereits durch den vorhandenen Tankstellenbetrieb und die vorhandenen Wohngebäude gewährleistet. Die Mischgebiete sind hinsichtlich der Durchmischung als eine Einheit zu betrachten, auch wenn diese durch einen Fuß- und Radweg getrennt werden. Innerhalb der Mischgebiete wird die Art der baulichen Nutzung gegliedert. Wohnnutzungen sind in einem Abstand von rund 20 m vom Fahrbahnrand der Bundesstraße unzulässig. Im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und um zusätzliche Spielräume für gewerbliche Nutzungen einzuräumen, wird mit Hinweis auf das Bundesfernstraßengesetz ein Heranrücken an die Bundesstraße durch gewerbliche Nutzungen im Bebauungsplan ermöglicht. Dies entspricht auch dem genehmigten Tankstellengebäude nahe der Bundesstraße. Die Verkehrsbehörde ist in solchen Einzelfällen im Genehmigungsverfahren zu beteiligen. Außerdem werden schutzwürdige Nutzungen wie z.B. Wohnräume in südwestlicher Nachbarschaft zum Tankstellengrundstück aufgrund des Gewerbelärms (siehe Lärmschutz) ausgeschlossen. Durch eine gewerbliche Nutzung kann dieser Grundstückteil genutzt und damit auch ein wirksamer Lärmschutzriegel erstellt werden.

Für die Stadt Elzach wurde im Jahr 2011 durch die GfK GeoMarketing GmbH ein Einzelhandelskonzept erarbeitet. Dieses dokumentiert, dass Prechtal keine ange-

messene Nahversorgungsstruktur aufweist. Deshalb werden mit der vorliegenden Planung Ansiedlungsmöglichkeiten für Nahversorgungsanbieter ermöglicht, die auf die Deckung des täglichen Bedarfs der Einwohner von Prechtal ausgerichtet sind. Auf der Grundlage des Einzelhandelskonzepts der Stadt Elzach soll aber zum Schutz und zur Stärkung der Attraktivität und der Einzelhandelsfunktion des Ortszentrums zentrenrelevanter Einzelhandel im Plangebiet ausgeschlossen werden, sofern es sich dabei nicht um nahversorgungsrelevante Sortimente handelt. Deshalb werden zentrenrelevante Sortimente nur als Randsortimente z.B. der Tankstelle zugelassen. Außerdem soll für Betriebe die Möglichkeit eröffnet werden, ihre Ware vor Ort zu verkaufen. Deshalb wird ein sog. Handwerkerprivileg in den Festsetzungskatalog aufgenommen, womit auch zentrenrelevante Sortimente wie z.B. Spielzeug vom Hersteller vor Ort auf einer untergeordneten Fläche verkauft werden könnten.

Für die Mischgebiete werden Vergnügungsstätten aller Art ausgeschlossen, um einer schleichenden Gebietsveränderung (Trading-Down-Effekt) entgegenzuwirken. Zudem wird mit dieser Festsetzung möglichen Störungen, die im Zusammenhang mit der Wohnnutzung entstehen könnten (u.a. Lärmbelästigungen, Zu- und abfahrender Verkehr insbesondere nachts), vermieden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

4.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Für den gesamten Geltungsbereich, sowohl im festgesetzten Mischgebiet als auch im Allgemeinen Wohngebiet, wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird eine, für den Stadtteil Prechtal angemessene, aufgelockerte Bebauung verfolgt. Ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden sowie eine angemessene Verdichtung des Plangebiets, in Übereinstimmung mit dem übrigen Stadtteil, werden berücksichtigt.

Durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen darf die Grundflächenzahl bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Damit wird dem hohen Motorisierungsgrad im ländlichen Raum und dem Bedarf an Hofflächen bei Handwerksbetrieben entsprochen.

4.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die festgesetzte GFZ von 0,8 gilt ebenfalls für den gesamten Geltungsbereich. Eine für den Stadtteil angemessene Verdichtung ist mit dieser Festsetzungskombination möglich. Die Möglichkeit für zusätzlichen Wohnraum in Nichtvollgeschossen z. B. durch Dachausbau ist darüber hinaus gegeben.

4.2.3 Zahl der Vollgeschosse (Z)

Die Gebäude werden auf zwei Vollgeschosse begrenzt. Damit wird für die gebührenrechtliche Bewertung eine klare Grundlage geschaffen. Gleichzeitig wird sichergestellt, dass sich die Bebauung gut in das Ortsbild einfügt. Die Regelung schließt einen zusätzlichen Dachausbau nicht aus, womit eine gute Ausnutzbarkeit der Baufelder gegeben ist.

4.2.4 Maximale Traufhöhe baulicher Anlagen

Die maximale Traufhöhe der baulichen Anlagen ist auf 7,00 m begrenzt. Damit kann eine zweigeschossige Bebauung zuzüglich eines Dachgeschosses realisiert werden. Gleichzeitig bleibt eine für den ländlichen Raum angemessene Gebäudehöhe gewahrt. Eine ausreichende Abschirmung der zurückliegenden Bebauung von der Bundesstraße kann durch die Gebäudehöhe erreicht werden. Die Höhen-

festsetzung ist bezogen auf die nächstgelegene Erschließungsstraße. Als solche gelten auch die inneren privaten Erschließungsstraßen sowie die vorhandene private Straße im Osten.

4.3 Bauweise

Die Bestandsgebäude im nördlichen Geltungsbereich haben sich teilweise als Grenzbebauung entwickelt. Um die Bauweise des Bestands planungsrechtlich abzubilden, wird daher für die Mischgebiete eine abweichende Bauweise festgesetzt. Mit Gebäudelängen über 50 m soll eine durchgängige Riegelbebauung ermöglicht werden.

4.4 Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen

Stellplätze sind auch außerhalb der Baufenster zulässig um den Anwohnern bei der Gestaltung ihrer Bauplätze ein ausreichendes Maß an Flexibilität einzuräumen. Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baufenster zulässig, um die Gartenbereiche offen zu halten.

4.5 Anpflanzungen / Begrünung

Zur optischen Abschirmung der Bundesstraße und zur Ortsrandgestaltung werden entlang der Bundesstraße auf privater Grünfläche ortstypische Baumpflanzungen festgesetzt. Um eine Mindestbegrünung der Grundstücksflächen sicherzustellen, ist zudem pro 300 m² Baugrundstücksfläche ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Im Plangebiet können einzelne erhaltenswürdige Bestandsbäume zum Erhalt festgesetzt werden.

4.6 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen und ihre Nutzung

Bäume, Lichtmasten und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder zulässig; sie dürfen jedoch wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand in die Bundesstraße einbiegen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder auf nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken. Die Flächen müssen daher auf einer Höhe zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, von Sichthindernissen und sichbehinderndem Bewuchs freigehalten werden; Grundstückseigentümer haben den Rückschnitt von Bäumen und Sträuchern in diesem Bereich durchzuführen.

4.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Das Leitungsrecht R1 zugunsten der Hinterlieger stellt die Erschließung des südlichen Geltungsbereichs sicher.

Das Leitungsrecht R2 wird zugunsten der Allgemeinheit eingerichtet, um auf Wendevorgänge z. B. durch die Müllabfuhr zu verzichten.

5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

5.1 Dachgestaltung

Im gesamten Stadtteil Prechtal wurden überwiegend Gebäude mit Satteldächern realisiert. Mit der Zielsetzung, ein harmonisches Eingliedern des Neubaugebiets in den Stadtteil sicherzustellen, sind daher im gesamten Geltungsbereich Satteldächer zulässig. Abweichend hiervon sind im Mischgebiet auch flachgeneigte Pult-

dächer und Flachdächer zulässig, um insbesondere den Anforderungen gewerblicher Bebauung Rechnung zu tragen.

Um ein einheitliches Erscheinungsbild der Gebäudezeile entlang des Ortsrandes sicherzustellen, werden Festsetzungen getroffen, die die Dachform benachbarter Gebäude regeln. Zielsetzung ist eine einheitliche Dachform, wobei Abweichungen der Dachneigung in gewissem Umfang zulässig bleiben. Insbesondere soll die Nachbarschaft unterschiedlicher Gebäudehöhen möglich bleiben, ein Schneiden von Dachflächen soll aber unterbunden werden, da es zu gestalterisch unbefriedigenden Lösungen und zu handwerklich erhöhten Anforderungen führt.

5.2 Werbeanlagen

Die Lage des Plangebiets als Eingangssituation zum Stadtteil Prechtal, direkt an der Bundesstraße eignet sich für die Platzierung von Werbeanlagen in besonderem Maße. Zum Schutz des Ortsbildes sollen die Werbeanlagen aber auf ein verträgliches Maß eingeschränkt werden. Durch die Bauvorschriften bleiben für die Gewerbetreibenden ausreichend Spielräume für eine wirkungsvolle Werbung gewahrt.

5.3 Einfriedigungen

Ebenfalls zum Schutz des Ortsbildes wird im Geltungsbereich die Verwendung von Stacheldraht ausgeschlossen.

6 STÄDTEBAULICHE DATEN

Mischgebiet	ca. 9.202 m ²
Allgemeines Wohngebiet	ca. 609 m ²
Grünfläche	ca. 260 m ²
Verkehrsfläche	ca. 1.162 m ²
Geltungsbereich	ca. 11.233 m ²

7 BODENORDNUNG

In Umlegungsverfahren im Sinne des Baugesetzbuches ist nicht erforderlich. Die Grundstücksneubildung kann durch Veränderungsnachweis erfolgen.

8 KOSTEN

Die privaten Erschließungsmaßnahmen können von den Planungsbegünstigten Grundstückseigentümer auf eigene Kosten errichtet werden.

Die Stadt Elzach übernimmt die Kosten für Gutachten und Planung. Der Fuß- und Radweg geht als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung in das Eigentum der Stadt Elzach über. Gleiches gilt für die öffentliche Zufahrt, die ggf. auf Kosten der Stadt Elzach baulich an die Planung angepasst werden muss.

9 ANLAGEN

- **Schalltechnische Stellungnahme**
Fichtner Water & Transportation
Freiburg, 11/2013

Stadt Elzach, den 25. 06. 2014



Roland Tibi, Bürgermeister

fsp.stadtplanung

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

Der Planverfasser

