

BEBAUUNGSPLAN    " R I S S L E R S B E R G   N O R D "     
(Gebiet zwischen K 5112 und Alte Yacher Str)

---

B E G R Ü N D U N G

---

1    Erfordernis der Aufstellung

In der Stadt Elzach besteht gegenwärtig starker Bedarf an mittelgrossen Gewerbegrundstücken, insbesondere für die Aussiedlung bestehender Gewerbebetriebe aus dem inneren Ortsbereich.

2    Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Ausweisung von gewerblicher Baufläche an dieser Stelle entspricht dem am 15 - 12 - 1976 genehmigten Flächennutzungsplan "Oberes Elztal". Dabei wird die gewerbliche Fläche nördlich der K 5112 gegenüber dem FlNutzPlan um rd 0,5 ha vergrössert. Der Grünbereich als Abstand zum geplanten Wohngebiet im Norden wird nach Norden verschoben, auf den Wohngebütsstreifen südlich der Alten Yacher Str wird verzichtet. Diese Verschiebung gegenüber dem bestehenden FlNutzPlan soll zu gegebener Zeit im FlNutzPlan nachgetragen werden.

3    Bestehende Rechtsverhältnisse

Im Verfahrensbereich bestehen bisher keine rechtskräftigen Bebauungspläne. Der im Jahre 1973 - 75 bearbeitete Vorentwurf "In der Gumm", der den jetzt ausgewiesenen Bereich und Bereiche östlich davon umfasste, ist als überholt anzusehen und wird zu einem späteren Zeitpunkt neu aufgestellt werden.

4    Erschliessung

Die Erschliessung erfolgt über eine neu anzulegende Strasse (1-Str) von der Kreisstr 5112 aus.

Die 1-Str soll zu einem späteren Zeitpunkt nach NO fortgeführt (s Vorbehaltsfläche) und mit der Alten Yacher Str verbunden werden, um die Erschliessung des geplanten Wohngebiets "In der Gumm" zu sichern.

Entlang der K 5112 ist Zufahrtsverbot ausgewiesen.

Der Baulastträger der Kreisstr gewährt keine Entschädigung für Immissionen und beteiligt sich nicht an den Kosten für Lärmschutzeinrichtungen. Die neue Erschliessungsstr ist nach den Richtlinien RAL-K mit dem Knotenpunktstyp I an die Kreisstr anzuschliessen. Die Kostentragung richtet sich nach §§ 33 - 35 StrG.

Baugenehmigungen im Gewerbegebiet dürfen erst erteilt werden, wenn die Einmündung der Erschliessungsstr in die K 5112 fertiggestellt ist.

5    Bauliche Nutzung und Gestaltung

Die Ausweisungen bestehen im Wesentlichen aus Gewerbegebiet (Bauflächen rd 1,1 ha) sowie 2 Wohnbaugrundstücken. Die Bauweise ist 1- u 2-geschossig offen.

Nördlich des Gewerbegebiets ist ein 25 - 30 m breiter öffentlicher Grünbereich als Schutzstreifen zum geplanten Wohngebiet "In der Gumm" ausgewiesen.

Die gewerblichen Grundstücke enthalten an der Grenze zu dieser Grünfläche ein Pflanzgebot.

Die gewerbliche Nutzung ist mit einer Einschränkung hinsichtlich der Emissionen versehen.

#### 6 Ver- u Entsorgung

Die Entwässerung des Planbereichs erfolgt durch Anschluss an den bestehenden Sammler zur Kläranlage Elzach. Wasser- u Elt-Versorgung sind gesichert. Die im Verfahrensbereich heute bestehenden Freileitungen werden innerhalb der neuen Erschliessungsstr verkabelt.

#### 7 Bodenordnung

Die gesamte Verfahrensfläche befindet sich im Besitz des Landes Baden-Württemberg und der Gemeinde Elzach.

#### 8 Folgen ausserhalb des Verfahrensbereichs

Folgemassnahmen sind ausser der Anbindung an die bestehenden Ver- u Entsorgungssysteme nicht erkennbar.

#### 9 Kostenschätzung u Finanzierung

Die voraussichtlichem Kosten für den Vollzug des Bebauungsplanes (Grund-erwerb, Strassenbau, Ver- u Entsorgung, Grünflächengestaltung) sowie deren Finanzierung sind der Anlage zu entnehmen.

---

11 - 77

mm  
u



Elzach, den 29. November 1977

Stadt Elzach

Bürgermeister