

Stadt Elzach

Bebauungsplan „Am Brühl“ (südöstlicher Bereich)

Begründung

Datum: 18.04.2000

Bebauungsplan Am Brühl
in der Stadt Elzach
Bezeichnung: „Am Brühl“(südöstlicher Bereich)

1. Allgemeines

1.1 Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Durch den Wegfall der gewerblichen Nutzung, in Form von Gärtnerfreiflächen mit Gewächshäusern, auf den Flurstücken 663 und 663/1, verliert die bestehende Bebauung, im Bereich des bestehenden Bebauungsplanes Gewann „Brühl“, ihren baulich und somit auch räumlich definierten Abschluß.

Durch die Integration der vorhandenen Bebauung auf dem Flurstück 663/2 bildet die neue Bebauung, entlang des Blumenweges, einen neuen, klar definierten Rand der einen eindeutigen Übergang von städtebaulicher Struktur zur landwirtschaftlich genutzten Freifläche bildet.

Das Ortsbild von Elzach wird vervollständigt.

1.2 Voraussetzung für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Nach § 8 Abs.3 BauGB kann mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes gleichzeitig der Flächennutzungsplan geändert werden (Parallelverfahren).

Zur Zeit läuft ein 2. Änderungsverfahren des FNP. Mit den maßgebenden Fachbehörden wurde die Aufstellung des BBP, im Rahmen des FNP-Verfahrens, erörtert. Gegen die Aufstellung des BBP wurden keine Einwände erhoben.

1.3. Geltungsbereich

Flurstücke: 663, 663/1 und 663/2

1.4 Vorhandene Situation

Das Baugebiet befindet sich am Ortsrand von Elzach, zwischen locker bebauten Grundstücken und landwirtschaftlich genutzter Freifläche. Im Nordwesten wird es von dem Blumenweg begrenzt. Diese Straße erschließt als Ringstraße einen Teil des vorhandenen Baugebietes mit dem gültigen BBP Gewann „Brühl“, dessen Geltungsbereich bis an das neue Gebiet hinreicht.

Das Baugebiet ist etwa 800 m vom Stadtzentrum Elzach entfernt.

Etwa 150 m nördlich von dem geplanten Bebauungsplangebiet befindet sich ein öffentlicher Kinderspielplatz.

2. Bebauung

2.1 Städtebauliches Konzept und Architektur

Die Veräußerung der Flurstücke 663 und 663/1, durch den bisherigen Eigentümer und die bereits erwähnte Einstellung der gewerblichen Nutzung, macht es möglich, das vorhandene Baugebiet Gewann „Brühl“, städtebaulich zu ordnen.

Mittels durchlaufender Baufenster bleiben die Grundstücksgrößen flexibel. Das Ziel der Planung ist es mit flexiblen Grundstücksgrößen verschiedene Bauformen von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern zu ermöglichen. Es werden der Umgebung angepaßte Gebäude entstehen und trotzdem wird eine Vielfalt das Erscheinungsbild des Baugebiets prägen.

2.2 Gliederung des Baugebietes

Die traufständigen Gebäude entlang des Blumenweges passen sich der vorhandenen Bebauung an. Sie gewähren dem Straßenzug ein einheitliches Bild. Der Blick in die Landschaft entlang der landwirtschaftlichen Fläche ist durch die unterschiedlichen Bauweisen (E, D, RH) gegeben.

Die im zeichnerischen Teil vorgeschlagene Parzellierung ist unverbindlich. Sie soll ein Bild der geplanten Bebauung abgeben. Die Parzellierung unterliegt einer Anpassung an die entsprechende Bebauung und die daraus resultierenden Abstandsflächen.

2.3 Maß der Bebauung

Die Firsthöhen orientieren sich am Geländeverlauf. Die maximale Firsthöhe beträgt, gemessen an der jeweiligen Gebäudemitte (traufseitig), 11,50 m von OK vorh. Straße (gemessen in Straßenmitte).

3. Auswirkung der Planung

Die Umsetzung der Planung stellt einen naturschutzrechtlichen Eingriff i.S. §8 BNatschG dar. Dieser läßt sich nicht vermeiden.

Die Bestandsaufnahme/-bewertung hat ergeben, das zur Bebauung vorgesehene Grundstück ist ein gewerblich genutztes Grundstück, in Form von Gewächshäusern und Gärtnerfreiflächen. Durch die Umsetzung der Planung wird die überbaute Grundstücksfläche reduziert. Somit wird durch den Bebauungsplan eine Verbesserung der vorhandenen Situation vorgenommen. Dies wird mit dem Anhang „Übersichtsplan zur Begründung“ und der dazugehörigen Berechnung ,im Vergleich zur geplanten Überbauung, verdeutlicht.

Folgende zusätzliche Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen auf dem Baugrundstück sind vorgesehen:

- Die nicht überbauten Flächen werden gärtnerisch angelegt. Es ist auf jedem Flurstück mindestens ein Baum im rückwertigen Bereich zu pflanzen und zu unterhalten. Nach freier Wahl, können auch Hochstamm Obstbäume, mit einer Stammhöhe von mind. 1.60m, im privaten Garten gepflanzt werden. Die Bepflanzung erfolgt mit einheimischen, bodenständigen Pflanzen.
- Zum Außenbereich hin sollen statt Zäune, Hecken (jedoch keine Thuja) gepflanzt werden (Bepflanzungsvorschläge sind den textlichen Festsetzungen zu entnehmen).
- Die Dächer der Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen.
- Das durch die Hangfußlage zuerwartende Niederschlagswasser der landwirtschaftlichen Fläche wird in einer Versickerungsmulde an der Grenze zum Baugebiet aufgefangen. Die Versickerungsmulde wird innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen.
- Die Zufahrten von Garagen, Carports und Stellplätze sowie private Gehwege sind mit wasserdurchlässigem Belägen auszuführen.

Der Eingriff kann damit zum größten Teil ausgeglichen werden. Der Resteingriff ist in Anbetracht der geringeren, geplanten Überbauung, hinzunehmen.

4. **Wasserwirtschaft**

Die nördliche Teilfläche des Bebauungsplangebietes liegt zur Zeit noch im rechtskräftig ausgewiesenen Wasserschutzgebiet. Allerdings ist durch die geplante B294 eine Neuabgrenzung im Verfahren.

Die Unterlagen liegen dem Amt für Umweltschutz zur Prüfung vor.

In der Neuabgrenzung des Wasserschutzgebietes wird der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Brühl“ (südöstlicher Bereich) nicht mehr im Wasserschutzgebiet liegen.

5. **Landwirtschaftliche Fläche**

Der Bebauungsplan grenzt an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die künftige Wohnbevölkerung im Bebauungsplangebiet kann durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen evtl. mit Immissionen belastet werden. Gemäß dem „Gebot zur gegenseitigen Rücksichtnahme“ wird es allenfalls zu zumutbaren Einschränkungen beider Nutzungsflächen führen.

6. **Verkehr**

Das Gelände wird von dem vorhandenen Blumenweg erschlossen.

Der vorhandene Blumenweg ist einseitig mit einem Gehweg angelegt. Im Zuge der Realisierung des neuen Bebauungsplangebietes „Am Brühl (südöstlicher Bereich)“ wird ein zweiter Gehweg, entlang des Blumenweges angelegt.

Der ruhende Verkehr der Anwohner befindet sich auf den Grundstücken.

7. **Immissionsschutz**

Südöstlich des Baugebietes ist die Ortsumgehung Elzach der Bundesstraße B294 (neu) geplant. Schützende Maßnahmen werden durch den Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse III festgesetzt. Diese Festsetzung bezieht sich nicht auf die zum Blumenweg zugewandte Seite.

Die Festsetzung basiert auf der schalltechnischen Berechnung für die geplante B294.

8. **Altlasten im Baugrund**

Altlasten sind gemäß des Atlas „Altlastverdächtige Flächen“ nicht vorhanden.

9. **Kosten und Finanzierung**

Die Stadt Elzach hat mit einem städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan die Erschließungspflichten auf die Erschließungsgesellschaft übertragen. Die anfallenden Kosten werden durch ein Umlegungsverfahren je nach eingebrachter Grundstücksfläche

durch die Grundstücksbesitzer der Gesellschaft getragen. Eine Kostenschätzung liegt nicht vor.

10. Städtebauliche Daten

Flächenart	ha	%
Plangebiet=Bruttobauland	ca. 0,36	100
Baugrundstücke	ca. 0,36	100
Verkehrerschließung	vorhanden (rechtskräftiger BBP „Am Brühl“)	
Grünfläche	---	---
Überbaute Gesamtfläche (geplant)	ca. 0,108	ca. 30

Anzahl der geplanten Gebäude:

10 Stück, davon voraussichtlich
4 RH und 6 DHH

Anzahl der geplanten Wohneinheiten:

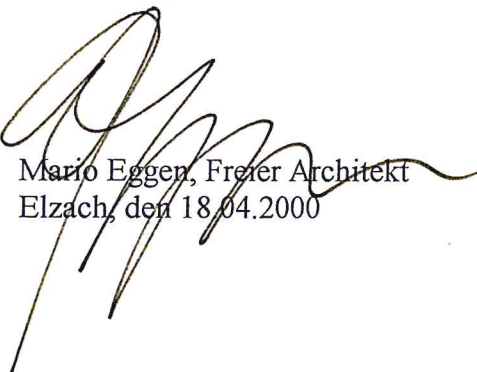
voraussichtlich 10 WE

Anzahl der Einwohner:

voraussichtlich 30 Pers.


10 WE * 3 Pers./WE = 30 Pers.

Architekturbüro
Mario Eggen
Kreuzstraße 8
79215 Elzach


Mario Eggen, Freier Architekt
Elzach, den 18.04.2000

Stadt Elzach




Michael Heitz, Bürgermeister
Elzach, den 18.04.2000



Zugehörig zum Übersichtsplan vom 26.07.1999

Gegenüberstellung überbaute Grundfläche Bestand und Neuplanung

Überbaute Fläche Bestand (ca.):

Bereich III	13,50	*	8,50	=	114,75	M ²
	8,50	*	4,50	=	38,25	M ²
	21,50	✕	5,50	=	118,25	M ²
Bereich I+II	6,50	*	18,00	=	117,00	M ²
	46,00	*	13,00	=	598,00	M ²
	21,00	*	15,00	=	315,00	M ²
	73,50	*	5,50	=	404,25	M ²
Summe					1.705,50	M²

Überbaute Fläche Neuplanung (ca.):

Bereich I	6	*	7,00	*	11,00	=	462,00	M ²
	6	*	3,00	*	6,00	=	108,00	M ²
Bereich II	1	*	30,00	*	12,00	=	360,00	M ²
Bereich III	1	*	13,50	*	8,50	=	114,75	M ²
	1	*	8,50	*	4,50	=	38,25	M ²
Summe							1.083,00	M²

ÜBERSICHTSPLAN ZUGEHÖRIG ZUR BEGRÜNDUNG

ZUM BBP "AM BRÜHL"

(SÜDÖSTLICHER BEREICH)



M:500
 MARIO EGGEN
 FREIER ARCHITEKT
 KREUZSTRASSE 8
 79216 EHLZACH
 TEL. 07682590073 FAX 909074

- B I BEREITS GERÄUMT
- B II NOCH BESTAND
- B III WH + LADEN BLEIBT VORERST ERHALTEN

BESTANDSAUFNAHME IN
 ABSPRACHE MIT DEM
 EIGENTÜMER VOM 26/07/1999