

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "In der Gumm" der

Stadt Elzach in der Fassung der

1. Änderung und Erweiterung

1. Allgemeines

Der Bebauungsplan "In der Gumm" ist seit 15. Dezember 1982 gemäß § 11 BBauG vom Landratsamt Emmendingen genehmigt.

Durch Beschluß des Gemeinderates der Stadt Elzach vom 25. September 1984 soll eine 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes vorgenommen werden.

Die Größe der geplanten 1. Änderung und Erweiterung deckt sich mit dem in der Fortschreibung befindlichen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Elzach.

2. Anlaß und Erforderlichkeit der 1. Änderung und Erweiterung

2.1 Der Bebauungsplan "In der Gumm" grenzt im Süden und Westen an den Bebauungsplan "Rißlersberg-Nord". Die Erschließungsstraße des Baugebietes "Rißlersberg-Nord", beginnend an der Kreisstraße K 5112 und endend an der Verfahrensgrenze desselben Bebauungsplanes, wird durch die Haupterschließungsstraße des Bebauungsplanes "In der Gumm" weitergeführt. Diese Haupterschließungsstraße führte im Bebauungsplan "In der Gumm" auf eine Strecke von ca. 100 m durch freies Gelände. Durch Vorhandensein der Erschließungsstraße und Kanalisation soll nun durch die 1. Änderung und Erweiterung neues Bauland erschlossen werden.

2.2 Im Norden des Bebauungsplanes "In der Gumm" befindet sich ein stadteigenes Waldgrundstück, an dem die derzeitige Verfahrensgrenze des Bebauungsplanes endet. Angrenzend an dieses Waldgrundstück verläuft bereits eine Erschließungsstraße, die bisher nur eine einseitige Erschließungsfunktion hat. Durch Inanspruchnahme einer Teilwaldfläche und deren Umwandlung in Wohnbaufläche, will die Stadt Elzach Einfluß auf die Grundstückspreise nehmen. Mit der Forstdirektion Freiburg wurden bereits Vorgespräche sowie Ortsbegehungen zwecks Umwandlung einer Teilwaldfläche in eine Wohnbaufläche vorgenommen.

In der Stellungnahme der Forstdirektion Freiburg zum Flächennutzungsplanverfahren des Gemeindeverwaltungsverbandes Elzach teilte dieselbe Stelle unter Az.: 705.5 - 20334 vom 31.07.1984 folgende forstrechtliche Entscheidung mit:

"Die nach § 64 Abs. 2 LWaldG zuständige Körperschaftsforstdirektion erteilt hiermit gemäß § 10 Abs. 2 Landeswaldgesetz vorbehaltlich der Genehmigung durch die Naturschutzbehörde die Umwandlungserklärung für 0,19 ha Stadtwald Elzach, Distr. XI, Flurst.Nr. 701 in Wohnhausfläche".

In einem weiteren Schreiben an die Stadt Elzach mit Az.: 705.5 - 20334 vom 02.04.1985 hat die Körperschaftsforstdirektion Freiburg mitgeteilt, daß die beanspruchte Wohnbaufläche nicht 0,19 ha beträgt, sondern 0,4 ha. Die Stellungnahme der Forstdirektion vom 31.07.1984 - Az.: 705.5 - 20 334 - ist danach entsprechend abzuändern.

2.3 Die vorgesehene Bebauung soll so erfolgen, daß sie sich der Umgebung anpaßt. Die planungsrechtlichen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes wurden weitgehendst übernommen und ergänzt.

2.4 Da die beabsichtigten neu zu schaffenden Baugrundstücke auf dem ehemaligen Waldgrundstück in einer exponierten Lage sich befinden, wurden die Bauplätze mittels Geländeschnitten untersucht. Im Bebauungsplan in der Fassung der 1. Änderung und Erweiterung wurde die Erdgeschoßfußbodenhöhe bezogen auf N.N. festgestellt. Ferner werden die Schnitte I - V als Hinweis dem Bebauungsplan beigelegt.

2.5 Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Leitungsrechte sind von jeglicher Bebauung, auch Nebenanlagen, freizuhalten. Die ausgewiesenen Leitungsrechte dienen der Ver- und Entsorgung der neu geschaffenen Bauplätze.

Für die Bebaubarkeit der Grundstücke Flst.Nr. 992 und 187/10 muß die 20 kV Freileitung abgeändert bzw. verlegt werden. Mit dem Betreiber der Anlage (Badenwerk AG) werden diesbezüglich noch Verhandlungen geführt.

3. Bebauungsvorschriftenänderung

Die für den rechtskräftigen Bebauungsplan "In der Gumm" vom 15. Dezember 1982 aufgestellten bzw. vorgegebenen planungsrechtlichen Daten, textlichen Festsetzungen sowie die dazugehörige Satzung soll mit der 1. Änderung und Erweiterung ergänzt bzw. auf den neuesten Stand der LBO gebracht werden.

4. Städtebauliche Daten (nur die Erweiterung betreffend)

Neu hinzukommende Baulandfläche	9.500 M ²
vorhandene Anzahl der Gebäude	2
geplante Anzahl der Gebäude	12
geplante Anzahl der Wohnungen	20
voraussichtliche Einwohnerzahl	60

5. Kosten

Für die Verwirklichung des Bebauungsplanes "In der Gumm" in der Fassung der 1. Änderung und Erweiterung entstehen Kosten in Höhe von ca. DM 240.000,--. Diese Kosten gliedern sich auf in:

Kanalkosten	ca.	180.000,-- DM
Wasserversorgungskosten	ca.	40.000,-- DM
Vermessungskosten	ca.	10.000,-- DM
sonstige Kosten	ca.	10.000,-- DM

Die entstehenden Kosten werden nach den rechtskräftigen Satzungen der Stadt Elzach an die Anlieger weitergegeben, lediglich der Eigenanteil der Stadt ist von der Stadt Elzach selbst aufzubringen.

6. Erschließung

Die Stromversorgung ist gesichert; Betreiber der Stromversorgung ist die Badenwerk AG. Derzeitig führt über das Baugebiet noch eine 20 kV-Freileitung. Diese Freileitung wird durch die Badenwerk AG abgebaut und durch ein 20 kV-Erdkabel ersetzt. Der Verlauf des Erdkabels erfolgt in öffentlichem und privatem Gelände. Die Verlegung der 20 kV-Leitung in Privatgelände wurde bereits grundbuchrechtlich abgesichert. Das anfallende Oberflächenwasser (Regenwasser) wird über die gemeindeeigene Ortskanalisation in den Yach-Bach eingeleitet. Das anfallende Schmutzwasser wird über die gemeindeeigene Kanalisation der mech.-biologischen Kläranlage Elzach abgeleitet. Die Wasserversorgung ist über die öffentliche Wasserversorgung aus dem Stadtteil Yach gesichert.

Elzach, den 19. April 1988

Der Planfertiger:

Stadt Elzach:

Gemeindeverwaltungsverband
E l z a c h
- Bauabteilung -



(Fritz)

(Becherer, Bürgermeister-Stellv.)

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "In der Gumm" der Stadt Elzach in der Fassung der 2. Änderung

1. Allgemeines

Der Bebauungsplan "In der Gumm" ist seit 15. Dezember 1982 gemäß § 11 BBauG vom Landratsamt Emmendingen genehmigt.

Durch Beschluß des Gemeinderates der Stadt Elzach vom 25. September 1984 wurde eine 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes vorgenommen, die mit der Bekanntmachung am 26. Oktober 1988 rechtskräftig wurde.

Durch einen weiteren Beschluß des Gemeinderates am 28. Juni 1988 wurde eine 2. Änderung des Bebauungsplanes (nach § 13 BauGB) vorgenommen.

2. Anlaß und Erforderlichkeit der 2. Änderung

Mit Schreiben vom 13.06.1988 wurde gegenüber dem Landratsamt Emmendingen und der Stadt Elzach durch Grundstückseigentümer im betroffenen Gebiet, Bedenken und Anregungen zur Festsetzung der Geschosshöhe in der Nutzungszone R 4 vorgetragen.

Nach Überprüfung und Abwägung der eingegangenen Bedenken und Anregungen hat der Gemeinderat beschlossen, den Bebauungsplan "In der Gumm" in der Fassung der 1. Änderung und Erweiterung, nochmals im Detail "Festsetzung und Geschosshöhe I + U in der Nutzungszone R 4" zu ändern.

Diese Änderung geschieht in der Form, daß die vorgeschriebene Geschosshöhe (Höchstgrenze) in eine Geschosshöhe (zwingend) vorgeschrieben wird und das Untergeschoss talseitig völlig freigestellt sein muß.

Diese neuen Festsetzungen wurden aus städtebaulicher und nachbarrechtlicher Sicht getroffen um eine städtebauliche Gesamtbebauung zu erreichen.

Weitere Änderungen des Bebauungsplanes werden nicht vorgenommen.

Elzach, den 08. November 1988

Der Planfertiger:

Stadt Elzach:

Gemeindeverwaltungsverband

Elzach

- Bauabteilung -



(Fritz)



(Becherer, Bürgermeister-Stellvertreter)