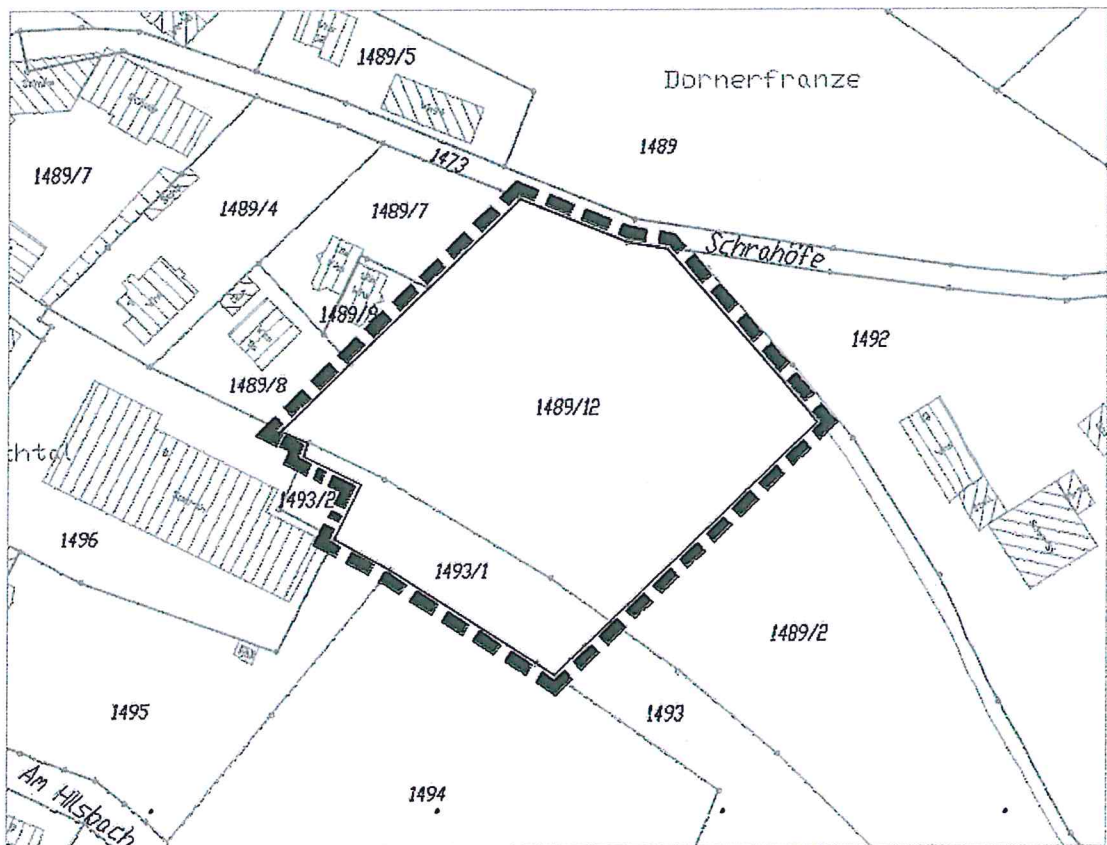




# Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Schrahöfe - Schulhaus“

Satzungen  
Planzeichnung  
Bebauungsvorschriften  
Begründung mit Umweltbelangen  
Schalltechnische Untersuchung

Stand: 15.06.2021  
Fassung: Satzung  
gem. § 10 (1) BauGB i.V.m. § 13b BauGB



fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabenterring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

## INHALT

1	ALLGEMEINES.....	3
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung .....	3
1.2	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich.....	4
1.3	Flächennutzungsplan .....	4
1.4	Planungsverfahren .....	5
1.5	Ablauf des Verfahrens.....	6
2	STÄDTEBAULICHES KONZEPT .....	7
2.1	Verkehr .....	7
2.2	Städtebau.....	8
2.3	Freiflächenkonzept / Grünordnung .....	8
2.4	Lärmschutz .....	8
3	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....	9
3.1	Art der baulichen Nutzung .....	10
3.2	Maß der baulichen Nutzung .....	10
3.3	Bauweise .....	10
3.4	Überbaubare Grundstücksfläche .....	10
3.5	Stellung baulicher Anlagen.....	10
3.6	Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen.....	11
3.7	Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen .....	11
3.8	Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden .....	11
3.9	Von Bebauung freizuhaltende Flächen.....	12
3.10	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	12
3.11	Anpflanzung und Erhaltung .....	12
4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	12
4.1	Dächer .....	12
4.2	Müllbehälterstandorte.....	13
4.3	Gestaltung unbebauter Fläche bebauter Grundstücke .....	13
4.4	Einfriedungen und Stützmauern .....	13
4.5	Außenantennen.....	14
4.6	Niederspannungsfreileitungen.....	14
4.7	Stellplatzverpflichtung .....	14
5	UMWELTBELANGE.....	14
6	VER- UND ENTSORGUNG .....	14
7	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN.....	15

8	BODENORDNENDE MASSNAHMEN.....	15
9	KOSTEN .....	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 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 Prechtal Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung geschaffen werden. Um hier langfristig eine angemessene Entwicklung zu ermöglichen, wurde in einem ersten Schritt ein Konzept für die verschiedenen Entwicklungsflächen innerhalb des Ortsteils erarbeitet. Insgesamt wurden hier im Jahr 2018 für 3 Flächen entsprechende städtebauliche Entwürfe entwickelt die eine mögliche Entwicklung aufzeigten. Das Ziel war es, die im Flächennutzungsplan dargestellten Entwicklungsflächen hinsichtlich der Möglichkeiten einer Bebauung zu bewerten.

Eine der drei möglichen Entwicklungsflächen ist der Bereich Schrahöfe – Schulhaus. Im Norden des Ortsteils Prechtal gelegen, ist diese Entwicklungsfläche über die Straße Schrahöfe erreichbar und ermöglicht eine harmonische Weiterentwicklung der bestehenden Bebauung. Der städtebauliche Entwurf sah vor, hier durch eine Stichstraßenerschließung nach Süden ein Wohngebiet zu entwickeln, in dem in verdichteter Bauweise Einfamilien- und Doppelhäuser entstehen. Um auch für die einkommensschwächeren Bevölkerungsgruppen Wohnbauflächen zu ermöglichen, sind hier kleinere Grundstücke geplant, die v.a. im inneren Bereich auch für eine Doppelhausbebauung genutzt werden können.

Basierend auf diesem städtebaulichen Entwurf wurden hinsichtlich der zukünftigen Planung die verschiedenen Themen abgeprüft. Zum einen liegt das Plangebiet in unmittelbarer Nachbarschaft zur Steinberghalle, die intensiv durch Veranstaltungen und verschiedene Vereine genutzt wird. Um hier schon frühzeitig Konflikte zu erkennen und gegebenenfalls Lösungsansätze zu erarbeiten, wurde eine schalltechnische Untersuchung vorgenommen. Die Untersuchung kam jedoch zu dem Schluss, dass keine Schallschutzmaßnahmen notwendig werden, so dass aus dieser Sicht keine weiteren Maßnahmen bei der Planung berücksichtigt werden müssen. Ein weiteres Thema war die mögliche Erschließung. Aufgrund der bewegten Topographie wurde die vorgeschlagene Erschließung durch Erschließungsplaner überarbeitet und hinsichtlich der verkehrlichen, aber auch der infrastrukturellen Erschließungsmöglichkeiten geprüft. Auch der Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser wurde bereits im Vorfeld mit in die Planungen einbezogen. Insgesamt wurde so das ursprüngliche städtebauliche Konzept weiterentwickelt. In Zusammenarbeit mit einem externen Projektentwickler und Erschließungsplaner wurden die Planungen so vertieft, dass nun durch die Aufstellung des Bebauungsplans die planungsrechtliche Sicherung der Entwicklungsmaßnahme durchgeführt werden kann. Dementsprechend hat der Gemeinderat entschieden, für die Entwicklungsfläche „Schrahöfe – Schulhaus“ einen Bebauungsplan aufzustellen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Schrahöfe-Schulhaus“ sollen folgende Ziele und Zwecke verfolgt werden:

- Schaffung von Wohnraum insbesondere für die ortsansässige Bevölkerung in Form von Doppel- und Einfamilienhäusern in verdichteter Bauweise
- Sicherung einer geordneten, ortsbaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der baulichen Umgebung sowie der ökologischen Aspekte

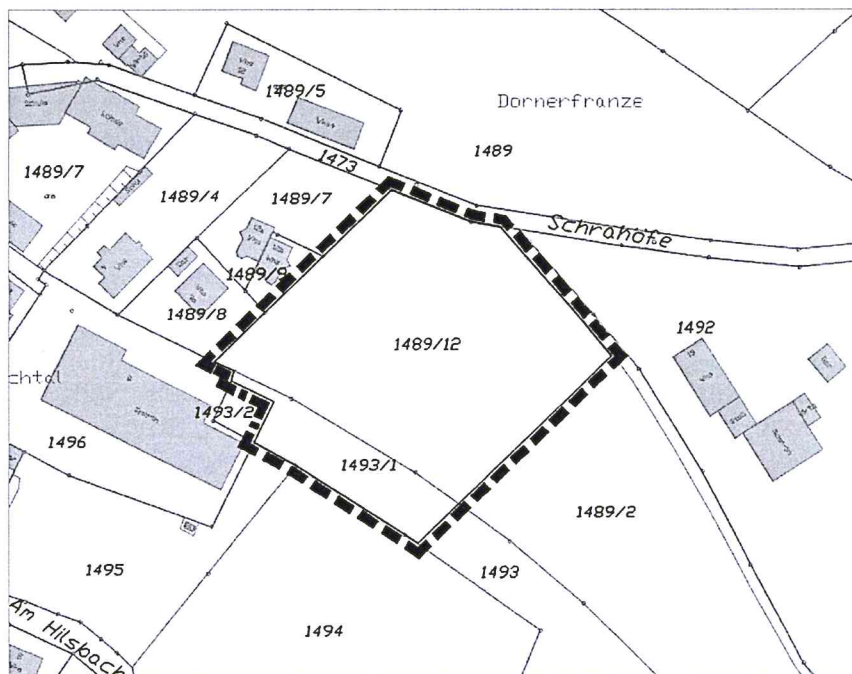


- Harmonische Arrondierung des nördlichen Ortsrands
- Festsetzungen von gestalterischen Leitlinien für eine ortsbildgerechte Neubebauung
- Ökonomische Erschließung über zum Teil bestehende Straßen, Erhalt und Ausbau vorhandener und künftiger Wegebeziehungen auch in Richtung der bestehenden Steinberghalle

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Schrahöfe - Schulhaus“ werden im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt.

## 1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet hat eine Größe von etwa 6.310 m<sup>3</sup> und liegt im Norden der Stadt Elzach im Ortsteil Prechtal. Der Geltungsbereich umfasst die neu gebildeten Flurstücke Flst.Nrn. 1489/12 und 1493/1 vollständig. Das Plangebiet grenzt im Westen an die bestehende Bebauung von Prechtal an und wird im Norden von den bestehenden Wegen begrenzt. Im Nordwesten und Osten grenzt die Bebauung des Ortsteils an, im Süden und Südosten liegen Wiesenflächen. Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.



Das Plangebiet wird heute als Wiesenfläche genutzt, teilweise direkt als Weidefläche für die Tiere der angrenzenden Höfe, teilweise aber auch für die Mahd.

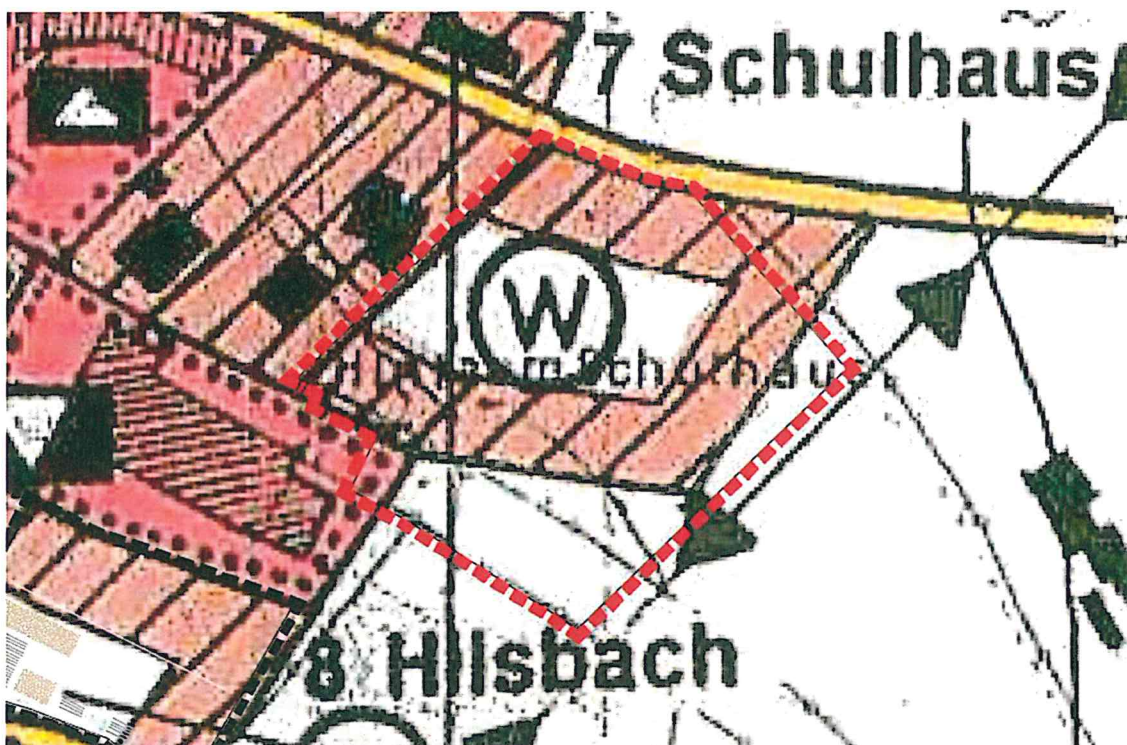
Lage des Plangebiets  
(eigene Darstellung)

## 1.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Elzach (Gemeinden Biederbach und Winden, Stadt Elzach) wurde am 21.01.2004 genehmigt, seitdem wurde er mehrfach geändert, so dass er mittlerweile in der Fassung der 11. Änderung (Feststellungsbeschluss am 08.05.2018) vorliegt. Die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Schrahöfe – Schulhaus“ berührte Fläche wird im gültigen Flächennutzungsplan überwiegend als Entwicklungsfläche für Wohnbebauung dargestellt. Im Nordosten des Plangebiets verläuft die Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans innerhalb der Entwicklungsfläche, geht im südlichen Bereich jedoch über diese hinaus. Insgesamt wird der nicht beplante Bereich innerhalb der im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellten Fläche des Geltungsbereichs mit dem außerhalb



liegenden Bereich in etwa ausgeglichen. Aufgrund der nur geringfügigen Abweichungen kann der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.



Ausschnitt des Flächennutzungsplans mit Darstellung des Geltungsbereichs (rot)  
(Quelle: Gemeinde Elzach und eigene Darstellung)

#### 1.4 Planungsverfahren

Das Bebauungsplanverfahren ist durch die Inhalte und Abläufe des Baugesetzbuches vorgegeben. Mit der BauGB-Novelle 2017 wurde der § 13b BauGB neu eingeführt. Er regelt die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren.

Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB nur dann aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird. Im vorliegenden Fall wird dieser Schwellenwert deutlich unterschritten, da das gesamte Plangebiet lediglich eine Größe von knapp 6.310 m<sup>2</sup> aufweist. Basierend auf einer geplanten Wohngebietsfläche von etwa 5.039 m<sup>2</sup> und einer festgesetzten GRZ von 0,35 wird im Bereich des Bebauungsplans „Schrahöfe – Schulhaus“ eine zulässige Grundfläche von etwa 1.764 m<sup>2</sup> ermöglicht. Im räumlichen Zusammenhang soll ein weiterer Bebauungsplan „Schrahöfe – Bergleweg“ parallel entwickelt werden. Dieser hat eine Größe von etwa 6.786 m<sup>2</sup>, von der bis zu 6.034 m<sup>2</sup> als Wohngebiet dargestellt werden. Basierend auf einer festgesetzten GRZ von ebenfalls 0,35 wird hier eine zulässige Grundfläche von 2.112 m<sup>2</sup> ermöglicht. Im Sinne der Kumulationsregel sind Bebauungspläne, die in einem engen zeitlichen, räumlichen und sachlichen Zusammenhang zueinander stehen, zusammen zu bewerten. Der Gesetzgeber hat an diese Kumulationsregel strenge Maßgaben gesetzt, es soll vermeiden werden, dass Bebauungspläne in kleinere Teilgebiete aufgeteilt werden, um sie dann als eigenständige Bebauungspläne unter dem Schwellenwert zu entwickeln. Im vorliegenden Fall greift die Kumulationsregel, da die beiden Bebauungspläne in engem zeitlichen, räumlichen und sachlichen Zusammenhang stehen. Trotzdem ist die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB gegeben, da auch beide Bebauungspläne zusammen eine maximal zulässige Grundfläche von deutlich unter 10.000 m<sup>2</sup> ermöglichen, nur etwa 3.876 m<sup>2</sup>. Weitere Bebau-



ungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, liegen nicht vor.

Anwendbar ist § 13b BauGB zudem nur bei Bebauungsplänen für geplante Wohnnutzungen, die sich an im Zusammenhang bebaute Stadtteile anschließen. Darüber hinaus darf durch die Planungen die geordnete Entwicklung der Gemeinde nicht beeinträchtigt werden. Die Voraussetzungen treffen für die vorliegende Planung zu, da zum einen ein Anschluss an den Ortsteil Prechtal gegeben ist und zum anderen die städtebauliche Ordnung des Ortsteils nicht beeinträchtigt wird. Die nun vorliegende Entwicklungsfläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als geplante Wohnbaufläche dargestellt, so dass sowohl hinsichtlich des Bedarfs als auch der Lage die notwendigen städtebaulichen Abwägungsprozesse bereits stattgefunden haben.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen. Eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten ist durch die vorliegende Bebauungsplanaufstellung nicht zu erwarten, da das nächstgelegene FFH-Gebiet „Rohrhardsberg, Obere Elz und Wilde Gutach“ (Nr. 7914341) in einer Entfernung von etwa 2,2 km liegt, jedoch durch die Verkehrsstrassen und weite Wald- und Wiesenflächen von der nun geplanten Bebauung getrennt ist. Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet „Mittlerer Schwarzwald“ (Nr. 7915441) liegt ebenfalls etwa 2,2 km entfernt und ist durch weite Wald- und Wiesenflächen sowie Verkehrsstrassen vom Plangebiet entfernt, so dass eine Beeinträchtigung der Schutzziele der Schutzgebiete nicht zu erwarten ist.

Das beschleunigte Verfahren ist zudem ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Die vorliegende Planung nach § 13b BauGB beinhaltet ausschließlich Wohnnutzungen, UVP-pflichtige Vorhaben werden somit nicht begründet.

Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Da sich weder in unmittelbarer noch weiterer Umgebung zum Plangebiet ein Störfallbetrieb befindet, sind hierfür keine Anhaltspunkte gegeben.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB kann von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, einem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung sowie einer Zusammenfassenden Erklärung nach § 10a (1) BauGB abgesehen werden. Darüber hinaus kann auf eine frühzeitige Beteiligung verzichtet werden, was in diesem Fall auch in Anspruch genommen wird. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Abwägung nach § 1a (6) Nr. / BauGB zu berücksichtigen, dementsprechend ist der Begründung ein Umweltbeitrag als Teil 2 der Begründung beigelegt.

## 1.5 Ablauf des Verfahrens

Das Bebauungsplanverfahren erfolgt nach folgendem Ablauf:

03.12.2019	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Schrahöfe - Schulhaus“
19.01.2021	Der Gemeinderat billigt den Entwurf und beschließt, die Offenlage gem. § 3 (2) und 4 (2) BauGB durchzuführen



05.02.2021 - 15.03.2021	Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit)
Anschreiben vom 22.01.2021 mit Frist bis zum 15.03.2021	Durchführung der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
15.06.2021	Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage und beschließt den Bebauungsplan „Schrahöfe - Schulhaus“ und die örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 (1) BauGB als Satzungen.

## **2 Städtebauliches Konzept**

### **2.1 Verkehr**

Das Plangebiet wird über die im Norden liegende Straße „Schrahöfe“ erschlossen, die als Erschließungsstraße für die nördliche Bebauung von Prechtal fungiert und sowohl die dortige Wohnbebauung, als auch die naheliegende Steinberghalle und die Grundschule von Prechtal erschließt. Von hier soll im Norden des Plangebiets eine Stichstraßenerschließung für den motorisierten Individualverkehr erfolgen, der nach Süden in das Plangebiet hineinführt und am Ende mit einem für die Müllfahrzeuge ausreichend großen Wendehammer ausgestaltet ist. Um auch die östlich liegenden Grundstücke zu erschließen, werden zwei kleinere Erschließungsstraßen angelegt, die zwar als öffentliche Verkehrsflächen erstellt werden, aber nur für die direkt angrenzenden Bewohner als Erschließungsstraßen fungieren. Darüber hinaus sind im Einfahrtsbereich der kleinen Erschließungsstraßen jeweils die Müllsammelplätze angeordnet, an denen am Tag der Abholung die Behälter aufgestellt werden können, so dass diese nicht im Straßenraum abgestellt werden müssen.

Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und aufgrund der geringen Anzahl der zu erschließenden Grundstücke und der damit einhergehenden geringen Belastung der Verkehrsflächen, kann auf separate Geh- und Fußwege verzichtet werden, so dass die öffentliche Verkehrsfläche für eine gemischte Nutzung ausgestaltet wird. Zusätzlich zu dieser Erschließung wird durch einen Fußweg im Süden des Plangebiets ein direkter Anschluss an die angrenzende Steinberghalle geschaffen. Zum einen finden hier viele Veranstaltungen von Vereinen und des Ortsteils statt, so dass die neuen Bewohner hier auch eine direkte Wegeverbindung erhalten sollen. Zum anderen kann so die Grundschule des Ortsteils auf sehr wenig befahrenen Wegen erreicht werden.

Der ruhende Verkehr soll im Plangebiet durch zwei Planungsansätze geregelt werden. Der private Stellplatzbedarf sowohl für parkende Pkw als auch für Fahrräder soll auf den privaten Grundstücken gedeckt werden. So sollen je nach der realisierten Anzahl der Wohneinheiten auf den Grundstücken ausreichend viele Stellplätze individuell hergestellt werden. Darüber hinaus werden im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen auch drei Besucherstellplätze angeordnet. So soll vermieden werden, dass durch abgestellte Fahrzeuge im öffentlichen Verkehrsraum innerhalb und außerhalb des Plangebiets der Parkdruck wächst und die Verkehrsflächen durch abgestellte Pkw belastet werden.



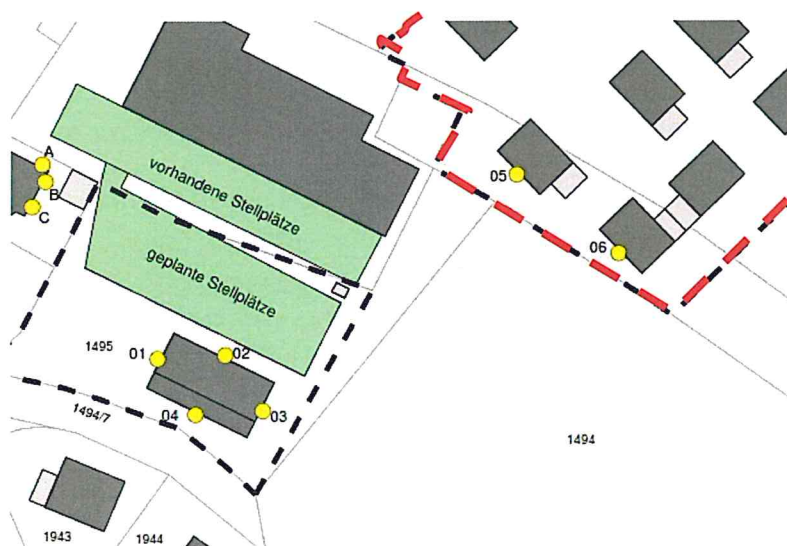




Oktober 2019 eine schalltechnische Untersuchung für das Baugebiet Schrahöfe in Elzach durchgeführt. Das Gutachten bezog sich auf das Plankonzept vom 13.02.2019 (Darstellung siehe oben) und liegt den Unterlagen zur Offenlage bei.

In dem Gutachten wurden Lärmeinwirkungen im geplanten Baugebiet durch verschiedene Nutzungen auf dem Gelände der angrenzenden Steinberghalle ermittelt und bewertet. Außerdem wurden die Auswirkungen durch eine geplante Parkplatzerweiterung, die im Süden an die bestehenden Parkplätze der Steinberghalle anschließt, betrachtet. Bei der Untersuchung wird von drei relevanten Nutzungsszenarien der Halle ausgegangen: die regelmäßige Nutzung der Halle durch Sportvereine während des Trainingsbetriebs, die Nutzung durch Sportvereine für Turniere und Wettkämpfe am Wochenende und das Sportfest von Prechtal, welches im Turnus von drei Jahren stattfindet.

Die Grundlage zur Bewertung der Lärmeinwirkungen stellt für die Nutzung der Steinberghalle durch Sportvereine die Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) dar, die Lärmeinwirkungen durch das Dorffest von Prechtal sind hingegen nach der Freizeitlärmrichtlinie zu bewerten. Diese Verordnungen enthalten Immissionsrichtwerte, die eingehalten werden müssen. Zudem ist bei städtebaulichen Planungen die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) zu berücksichtigen.



Lageplan für die ursprünglich geplante Erweiterung der Stellplätze im Süden der Steinberghalle (Darstellung aus der schalltechnischen Untersuchung, FWT Stand 10/2019) mit Darstellung des Plangebiets des Bebauungsplans „Schrahöfe – Schulhaus“ (rot)

Hinsichtlich des Sportlärms kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass aufgrund der geringen Abstände der geplanten Parkplatzerweiterung mit den Gebäuden im Plangebiet Schrahöfe - Schulhof und der bestehenden Bebauung, eine Nutzung der neuen Parkplätze der Steinberghalle in der Nachtzeit untersagt werden soll. Aufgrund dieser Maßnahme kann davon ausgegangen werden, dass die Immissionsrichtwerte im Baugebiet Schrahöfe - Schulhaus und der Umgebungsbebauung eingehalten werden und folglich keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind. Auch hinsichtlich des Freizeitlärms stellt das Gutachten keine Überschreitungen fest. Somit sind insgesamt keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

### 3 Planungsrechtliche Festsetzungen

Das Gebiet soll den Charakter eines Allgemeinen Wohngebietes erhalten. Die textlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften werden so formuliert, dass das Projekt entsprechend dem städtebaulichen Entwurf umgesetzt werden kann.



### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend der Wohnbauflächen-Darstellung im Flächennutzungsplan und dem vorhandenen Gebietscharakter der sich westlich anschließenden Umgebungsbebauung, wird im Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Ausgeschlossen werden folgende Nutzungen: der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Hiermit sollen störende bzw. flächenintensive Nutzungsarten und damit ein übermäßiger Besucherverkehr vermieden werden. Somit kann die Wohnnutzung als angestrebte Hauptnutzung am Standort gestärkt und gleichzeitig nachbarschaftliche Konflikte, etwa durch Emissionen und Parksuchverkehr, vermieden werden. Diese Fokussierung auf die Wohnnutzung ist laut aktueller Rechtsprechung auch das Ziel bei der Entwicklung von Wohnbauflächen gemäß § 13b BauGB. Tankstellen werden außerdem wegen der mit dieser Nutzung verbundenen Lärm- und Geruchsemissionen sowie des entstehenden Ziel- und Quellverkehrs ausgeschlossen. Darüber hinaus besteht am Ortseingang bereits eine Tankstelle, so dass der örtliche Bedarf bereits gedeckt ist. Gartenbaubetriebe werden hingegen ausgeschlossen, da diese in der Regel einen sehr großen Flächenbedarf haben. Ziel der nun vorliegenden Planung ist es jedoch, Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen, so dass die Fläche auch dementsprechend genutzt und bebaut werden soll.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich durch Festsetzungen zur maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), zur maximal zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ), zu den Gebäudehöhen (GH) und den zulässigen Vollgeschossen (Z) der Bebauung.

Aufgrund der beabsichtigten Bebauung werden im WA eine maximale GRZ von 0,35 und eine GFZ von 0,7 festgesetzt. Ebenso wie die Festsetzungen zu den Höhen orientieren sich diese Werte an der Umgebungsbebauung. Der Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die neu zu entwickelnde Erschließungsstraße. Für die äußere Gebäudereihe im Osten werden spezielle Bezugspunkte für die Höhenfestsetzungen definiert, da hier der Bezug auf die geplante Straße an der Mitte des Gebäudes nicht hinreichend präzise ist.

### **3.3 Bauweise**

Die festgesetzte offene Bauweise mit Einzelhäusern, bzw. möglichen Doppelhäusern entspricht der ortstypischen Bauweise, sodass sich die Neubebauung harmonisch in die Umgebung einfügt.

### **3.4 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in der Planzeichnung durch die Darstellung der Baugrenzen definiert. Hierdurch werden im Wesentlichen die Lage und städtebauliche Struktur der Hauptgebäude bestimmt. Die Baufenster bleiben 3 m von der Straßenkante zurück, sodass ein ausreichender Abstand zur Straßenverkehrsfläche gewährleistet wird. Die Baufenster ermöglichen eine Bebauung auf einer Fläche von jeweils 12 x 14 m, 12 x 16, bzw. 18 x 12 m, sodass im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine Bebauung realisiert werden kann, die der Lage angemessen ist.

### **3.5 Stellung baulicher Anlagen**

Im allgemeinen Wohngebiet soll durch die Festsetzung der Firstrichtung sichergestellt werden, dass ein einheitliches städtebauliches Gesamtbild entsteht. Die Gebäude sind so angeordnet, dass sie sich um die kleinen Erschließungsstraßen anordnen, so dass



der Hofcharakter gestärkt wird. Westlich der Haupteerschließungsstraße hingegen sind die Häuser so orientiert, dass sie sich traufständig zur Erschließungsstraße orientieren und damit die Struktur der bereits bestehenden Bebauung sinnvoll ergänzen. Insgesamt wird auf diese Weise eine gute Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht und eine städtebaulich harmonische Gesamtsituation geschaffen, die v.a. im östlichen Bereich die Hofbildung unterstützt und den öffentlichen Verkehrsraum entsprechend einfasst.

### **3.6 Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen**

Garagen und Carports und hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen mit einem Brutto-Rauminhalt über 25 m<sup>3</sup> sollen nur in den Baufenstern bzw. in den entsprechenden Garagen- und Carportzonen (GA/CP) zugelassen werden, da diese durch das hochbauliche in Erscheinung treten eine stärkere Auswirkung auf das Ortsbild haben. Durch die Beschränkung der Zulässigkeit kann sichergestellt werden, dass diese möglichst nah an den Hauptgebäuden errichtet werden und gleichzeitig die unbebauten Gartenflächen gesichert werden. Des Weiteren sind, um eine insgesamt effiziente Grundstücksorganisation zu ermöglichen, Kfz-Stellplätze, offene Fahrrad-Stellplätze sowie kleinere Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Für die Grundstücke, die an zwei Erschließungsstraßen liegen, wurden jeweils 2 Zonen für Garagen, Carports und Nebenanlagen ausgewiesen, so dass je nach Stellung der neuen Gebäude die hochbaulich in Erscheinung tretenden baulichen Anlagen optimal auf dem Grundstück positioniert werden können.

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

Carports sowie kleinere Nebenanlagen müssen generell einen Abstand von 1 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten, um den öffentlichen Verkehrsraum nicht einzuzengen und eine Tunnelwirkung zu vermeiden. Garagen müssen im Bereich der Einfahrt 5 m Abstand halten, so dass bei der Ein- und Ausfahrt aus der Garage eine ausreichende Sicht gewährleistet ist. Darüber hinaus kann so auch die öffentliche Verkehrsfläche freigehalten werden, wenn das Garagentor geöffnet wird. Offene Stellplätze sind in diesen Bereichen zulässig.

Die maximale Gebäudehöhe von Garagen, Carports und Nebengebäuden wird auf 3,5 m festgesetzt, gemessen vom Gelände nach Fertigstellung der Baumaßnahme auf der Bergseite der Anlage an der Mitte des Gebäudes. Damit soll erreicht werden, dass einerseits Garagen, Carports und Nebengebäude im Vergleich zu den Hauptgebäuden nicht zu dominant in Erscheinung treten und andererseits dem Bedarf an Unterstellmöglichkeit etwa in Form von (Doppel-)Garagen und kleineren Schuppen Rechnung getragen wird.

### **3.7 Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen**

Das Plangebiet beinhaltet im Norden die Verkehrsfläche der Straße Schrahöfe, sowie die geplante innere Erschließung 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 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Sowohl je Einzelhaus, als auch je Doppelhaushälfte, sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Aufgrund der geringen Grundstücksgröße wäre eine größere Zahl an Woh-



nungen unangemessen, zumal die notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück kaum zu realisieren wären.

### **3.9 Von Bebauung freizuhaltende Flächen**

Die in der Planzeichnung im Bereich des Wendehammers gekennzeichnete Fläche, die von einer Bebauung, Einfriedungen und Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern freizuhalten ist, dient als Überhangstreifen für Müllfahrzeuge, die in diesem Bereich wenden. Der Streifen ist ein Meter breit und wurde in die Planungen aufgenommen, um die Verkehrsfläche so gering wie möglich zu halten, den Müllfahrzeugen jedoch trotzdem ausreichend Flächen für das Wenden zur Verfügung zu stellen. Zufahrten zu den Grundstücken sind in diesem Bereich zulässig, da diese hochbaulich nicht in Erscheinung treten.

### **3.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Um den Versiegelungsgrad auf den Grundstücken möglichst gering zu halten, müssen Wege-, Hof- und Stellplatzflächen und deren Zufahrten mit wasserdurchlässigem Belag ausgeführt werden.

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).

Zum Schutz der bestehenden ökologischen Strukturen als Lebensraum für bestimmte Artenvorkommen wird im Bebauungsplan der Hinweis aufgeführt, dass Bäume und Sträucher nicht in der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden sollen.

### **3.11 Anpflanzung und Erhaltung**

Durch die Festsetzungen zur Anpflanzung wird eine Ein- und Durchgrünung des Plangebiets gewährleistet. So muss im Übergang zur freien Landschaft auf der 3 m breiten privaten Grünfläche im Süden des Plangebiets eine angemessene Eingrünung durch die Anpflanzung von Sträuchern realisiert werden. Darüber hinaus sind je nach Grundstücksgröße, weitere Bäume bzw. Sträucher zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. So wird auch im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung in Elzach unter Berücksichtigung der Belange von Natur und Umwelt die Neubebauung optimiert.

## **4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **4.1 Dächer**

Dachformen, Dachneigungen und die Festsetzungen zu Dacheindeckungsmaterialien sind so gewählt, dass sich die Bebauung städtebaulich in den Standort gut einfügt und keine untypischen Materialien verwendet werden. Zulässig sind generell Sattel- und Zeltdächer, bei Nebenanlagen wie Garagen oder Carports sind auch Flachdächer zulässig, welche dann jedoch entsprechend extensiv zu begrünen sind. So können einerseits die heute modernen Garagen und Carports mit Flachdächern realisiert werden, zum anderen kann durch die Begrünung dieser Nebenanlagen ein kleiner Teil des Eingriffs in die Natur und Umwelt wieder ausgeglichen werden, da gerade solche extensiv begrüneten Dachflächen einen positiven Einfluss auf den Wasserhaushalt sowie die Tier- und Pflanzenwelt haben.



Die Bauvorschriften zu den Dachaufbauten wurden so gewählt, dass die Dachgeschosse entsprechend auch als Wohnraum ausgebaut und genutzt werden können. Trotzdem sind die Dachaufbauten in ihrer Anordnung und Größe so definiert, dass die Dachlandschaft harmonisch bleibt und nicht die Dachaufbauten die Dachlandschaft überprägen.

Ebenfalls wurde festgesetzt, dass Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen auf allen Dächern zulässig sind. Sie sind jedoch am Gebäude anzubringen und aus blendfreiem Material herzustellen, so dass Konflikte mit der Nachbarschaft sowie eine Beeinträchtigung des Ortsbildes ausgeschlossen sind. Darüber hinaus wird definiert, dass aufgeständerte Anlagen nur auf flachgeneigten Dächern zulässig sind, also nur auf Nebenanlagen, Garagen oder Carports. Gerade wenn durch die Aufständigung auf das Satteldach die Ausrichtung der Anlagen zur Sonne optimiert werden soll, weichen die Dachneigung und die Neigung der Anlage oft voneinander ab, wodurch das Erscheinungsbild des Daches massiv verändert und beeinträchtigt wird.

#### **4.2 Müllbehälterstandorte**

Freistehende Müllbehälter sind gegenüber dem Straßenraum, anderen öffentlichen Räumen und privaten Erschließungswegen abzuschirmen. Die Festsetzungen zu den Müllstandorten dienen der positiven Wahrnehmung des Gebietes sowie dem Schutz des Ortsbildes und sorgen zudem für eine Minimierung der Konflikte durch Geruchsimmissionen. Das Maß der baulichen Erscheinung der Müllbehälterstandorte sowie die Lage auf den jeweiligen Grundstücken wird über die Festsetzungen zu den Nebenanlagen definiert. Zusätzlich wird festgesetzt, dass der Sichtschutz eine Höhe von 2,5 m nicht überschreiten darf, um ein zu massives Inerscheintreten zu vermeiden.

Die Müllbehälter der Grundstücke, die nicht im Bereich der Straße liegen, die von der Müllabfuhr befahren werden kann, müssen am Tag der Abholung an die ausgewiesenen Müllsammelplätze gebracht werden. Somit kann vermieden werden, dass die Müllbehälter im Straßenraum abgestellt werden und den Verkehr behindern könnten. Diese Festsetzung der Müllsammelplätze wurde getroffen, da bei einer effizienten Ausnutzung der Grundstücke kurze Straßenabschnitte, die nicht von den Müllfahrzeugen befahren werden können, entstehen. Da es sich jedoch um kurze Distanzen zwischen den Grundstücken und den Müllsammelplätzen handelt, wird dies als verhältnismäßig betrachtet.

#### **4.3 Gestaltung unbebauter Fläche bebauter Grundstücke**

Aus gestalterischen und ökologischen Gründen sollen die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke begrünt bzw. gärtnerisch angelegt werden. Stein- und Schottergärten sind dabei nach dem Landesnaturschutzgesetz ausgeschlossen, da diese nicht ins Ortsbild passen und aus ökologischer Sicht gegenüber der gärtnerischen Gestaltung deutlich weniger wertvoll sind. Ein entsprechender Hinweis auf das Landesnaturschutzgesetz wurde in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen. Durch diese Festsetzungen soll vermieden werden, dass große Teile des Plangebiets versiegelt werden und aufgrund der fehlenden Gestaltung und Pflege das Ortsbild negativ beeinflussen.

#### **4.4 Einfriedungen und Stützmauern**

Aus gestalterischen Gründen und um eine ausreichende Anfahrtsicht auf die Straße zu gewährleisten, wurde festgesetzt, dass die Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten dürfen. Aus gestalterischen Gründen sind Stacheldraht und Nadelhölzer nicht zulässig; Maschendraht und Drahtzäune sind hingegen nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Um die Sicherheit des Verkehrs im öffentlichen Raum zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass Einfriedungen in Straßen ohne Gehwege generell einen Abstand zur Verkehrsfläche von 0,5 m ein-



halten müssen. Im Bereich von Wendeanlagen ist ein Schutzstreifen von 1 m festgesetzt, womit der Überhangradius von Müllfahrzeugen in diesem Bereich berücksichtigt wurde. Bei Hecken und Hinterpflanzungen ist ein Abstand von mindestens 1,0 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt, um ein Hineinwachsen in den Straßenraum zu verhindern, was die Sicherheit beeinträchtigen könnte.

Um dem Gestaltungsleitbild eines grünen Dorfes zu entsprechen, sollen Stützmauern als Natursteinmauern oder begrünten Gabionen ausgeführt werden. Darüber hinaus ist die Höhe der Stützmauern auf 1,0 m begrenzt, so dass diese nicht zu massiv in Erscheinung treten und das Ortsbild negativ beeinträchtigen.

#### **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 Niederspannungsfreileitungen**

Unattraktive und nicht mehr zeitgemäße oberirdische Leitungsführungen sollen verhindert werden. Diese sollen wie ortsüblich unterirdisch verlegt werden.

#### **4.7 Stellplatzverpflichtung**

Die Stellplatzverpflichtung wird auf 1,5 Stellplätze pro Wohnung erhöht, bei einer ungeraden Anzahl muss aufgerundet werden. 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.

### **5 UMWELTBELANGE**

Die Stadt Elzach beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Schrahöfe – Schulhaus“ ein Wohngebiet für die ortsansässige Bevölkerung zu entwickeln. Hierzu muss ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Da dieser im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB aufgestellt wird, wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4), von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schrahöfe - Schulhaus“ umfasst eine Gesamtfläche von etwa 0,6 ha, die überwiegend als Wohngebiet, teilweise als Verkehrsfläche und im Randbereich als private Grünfläche dargestellt wird. Im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB kann auf eine Umweltprüfung verzichtet werden. Dennoch sind die Belange der Natur und Umwelt in die Abwägung einzustellen. Dementsprechend wurde vom Büro Faktorgrün aus Freiburg ein Umweltbeitrag erarbeitet, der den Unterlagen als Teil 2 der Begründung beiliegt.

### **6 VER- UND ENTSORGUNG**

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die bestehende Bebauung von Elzach-Schrahöfe an. Im Zuge der konkreten Erschließungsplanung wurde mit den zuständigen Leitungsträgern abgeklärt, dass die vorhandenen Leitungen, die in der Straße „Schrahöfe“ lie-

gen, ausreichend dimensioniert sind, so dass das neue Wohngebiet hier angeschlossen werden kann.

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz soll Niederschlagswasser versickert oder ortsnah in ein oberirdisches Gewässer abgeleitet werden. Eine Versickerung ist aufgrund der des Hanglehms nicht möglich. Die Entwässerung des Baugebietes soll im Trennsystem mit Ableitung in die Elz erfolgen. Das Baugebiet wurde in der Prognoserechnung im Generalentwässerungsplan berücksichtigt. Die Ableitung erfolgt durch einen neuen Regenwasserkanal, der vom Baugebiet bis zur Schule neu verlegt wird. Auf Höhe der Schule schließt die Entwässerung des Baugebietes an die vorhandene Trennkanalisation der Schrahöfe an. Von dort wird im Bestand das Niederschlagswasser zur Elz abgeleitet. Ein Graben um das Gebiet ist nicht erforderlich.

## 7 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Fläche des räumlichen Geltungsbereichs  
des Bebauungsplans **0,63 ha**

davon:

Allgemeines Wohngebiet	5.039 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche	851 m <sup>2</sup>
Erschließungsstraße	730 m <sup>2</sup>
Fuß- und Radweg	75 m <sup>2</sup>
Öffentliche Stellplatzflächen	46 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche	389 m <sup>2</sup>
Fläche für Versorgungsanlagen (Müllbehältersammelplätze)	29 m <sup>2</sup>

## 8 BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Eine Bodenordnung nach dem BauGB ist im Plangebiet nicht notwendig.

## 9 KOSTEN

Durch die nun vorliegende Planung entstehen Kosten, die durch den Eigentümer der Flurstücke bzw. den beauftragten Erschließungsträger zu tragen sind. Hierzu gehören die Planungskosten sowie die Kosten für die Erschließung der neuen Baugrundstücke. In einem städtebaulichen Vertrag wird gesichert, dass die anfallenden Kosten entsprechend übernommen werden.

Stadt Elzach, den 21.06.2021

  
Roland Tibi  
Bürgermeister



**fsp**.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabenterring 12, 79008 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

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 21.06.2021

Roland Tobi  
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 ~~23.06.2021~~ **24. JUNI 2021**

Stadt Elzach, den 23.06.2021 **24. JUNI 2021**

Roland Tobi  
Bürgermeister

