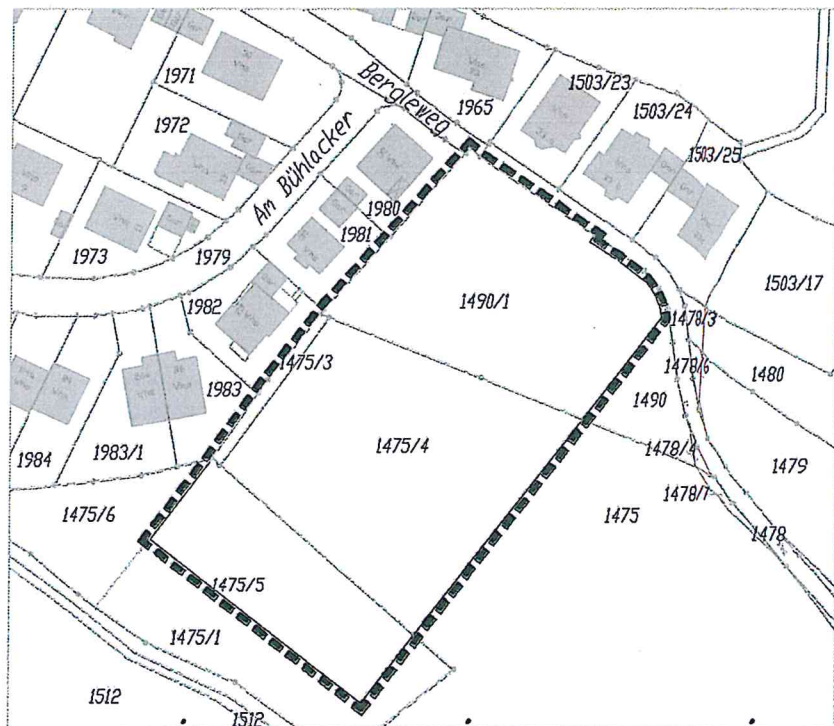




# Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Schrahöhe - Bergleweg“

Satzungen  
Planzeichnung  
Bebauungsvorschriften  
Begründung mit Umweltbelangen

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



**fsp.stadtplanung**

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, 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 .....	5
1.4	Umwidmungssperrklausel .....	5
1.5	Planungsverfahren.....	6
1.6	Ablauf des Verfahrens.....	7
2	STÄDTEBAULICHES KONZEPT .....	7
2.1	Verkehr .....	7
2.2	Städtebau .....	8
2.3	Freiflächenkonzept / Grünordnung.....	9
3	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	9
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	9
3.2	Maß der baulichen Nutzung .....	10
3.3	Bauweise .....	11
3.4	Überbaubare Grundstücksfläche.....	11
3.5	Stellung baulicher Anlagen .....	12
3.6	Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen .....	12
3.7	Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen .....	12
3.8	Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden .....	13
3.9	Von Bebauung freizuhaltende Flächen .....	13
3.10	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht .....	13
3.11	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	13
3.12	Anpflanzung und Erhaltung.....	13
4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	14
4.1	Dächer .....	14
4.2	Müllbehälterstandorte.....	14
4.3	Gestaltung unbebauter Fläche bebauter Grundstücke .....	14
4.4	Einfriedungen und Stützmauern.....	15
4.5	Außenantennen .....	15
4.6	Niederspannungsfreileitungen.....	15
4.7	Stellplatzverpflichtung .....	15
5	UMWELTBELANGE.....	16
6	VER- UND ENTSORGUNG .....	16

7	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN .....	16
8	BODENORDNENDE MASSNAHMEN .....	17
9	KOSTEN .....	17

## **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 langfristig 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 im Ortsteil erarbeitet. Insgesamt wurden hier im Jahr 2018 für 3 Flächen entsprechende städtebauliche Entwürfe erstellt, 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 – Bergleweg. Im Südosten des Ortsteils Prechtal gelegen, ist diese Entwicklungsfläche über die Straße „Bergleweg“ erreichbar und ermöglicht eine harmonische Weiterentwicklung der bestehenden Bebauung des Ortsteils. Der städtebauliche Entwurf sah vor, hier durch eine Stichstraßenerschließung nach Süden ein Wohngebiet zu entwickeln, in dem gemäß der hohen Nachfrage eine Einfamilienhausbebauung realisiert werden kann. Um auch für die einkommensschwächeren Bevölkerungsgruppen Wohnbauflächen zu ermöglichen, sind die Grundstücksgrößen verhältnismäßig klein.

Basierend auf diesem städtebaulichen Entwurf wurden hinsichtlich der zukünftigen Planung verschiedene Themen abgeprüft. Ein behandeltes 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 vertieft, so dass nun durch die Aufstellung des Bebauungsplans die planungsrechtliche Sicherung der Ziele der Entwicklungsmaßnahme erfolgen kann. Dementsprechend hat der Gemeinderat beschlossen, für die Entwicklungsfläche „Schrahöfe – Bergleweg“ einen Bebauungsplan aufzustellen.

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

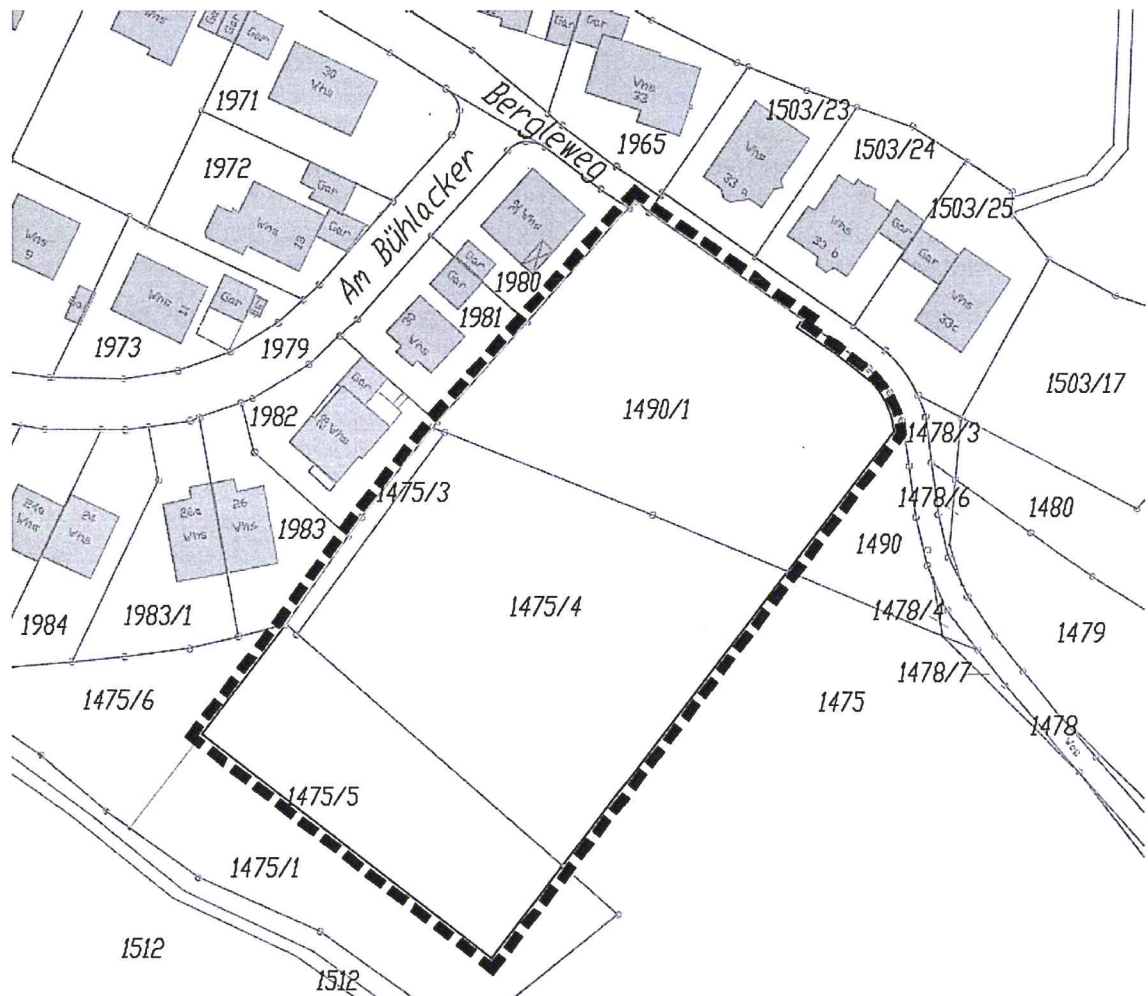
- Schaffung von Wohnraum insbesondere für die ortsansässige Bevölkerung in Form von Einfamilienhäusern
- Sicherung einer geordneten, ortsbaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der baulichen Umgebung sowie der ökologischen Aspekte
- Harmonische Arrondierung des südöstlichen Ortsrands
- Festsetzungen von gestalterischen Leitlinien für eine ortsbildgerechte Neubebauung
- Ökonomische Erschließung über zum Teil bestehende Straßen

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Schrahöfe - Bergleweg“ werden im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflä-

chen in das beschleunigte Verfahren) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

## 1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich

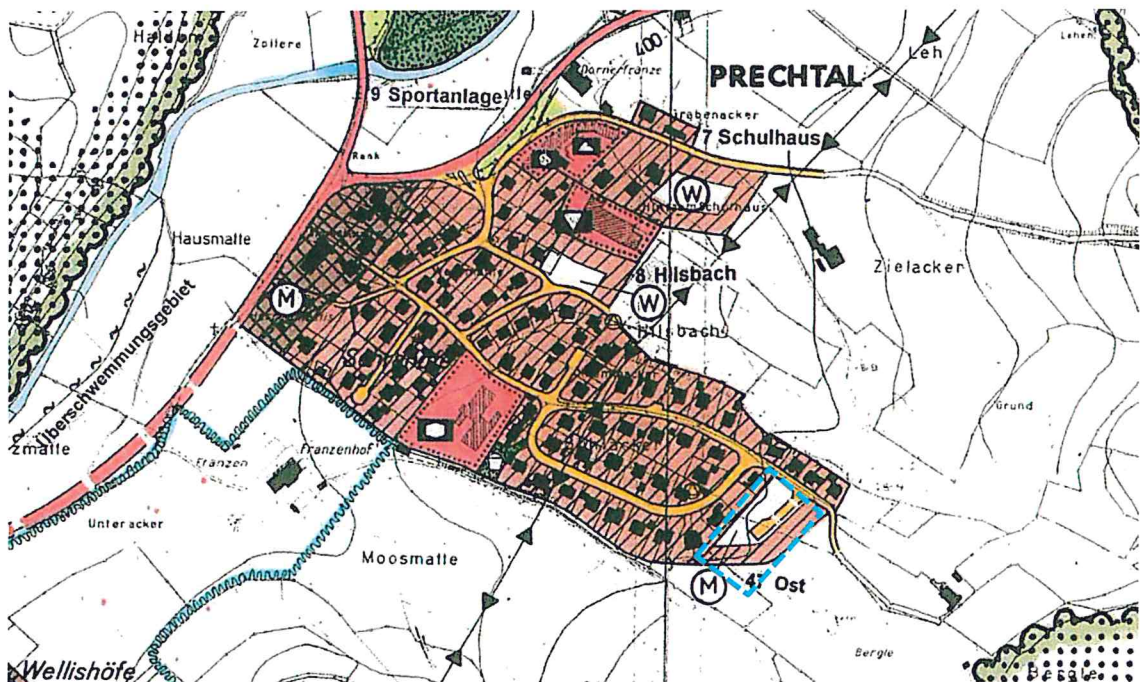
Das Plangebiet hat eine Größe von etwa 6.784 m<sup>2</sup> und liegt im Norden der Stadt Elzach im Ortsteil Prechtal. Der Geltungsbereich umfasst die neu gebildeten Flurstücke Flst.Nrn. 1475/4, 1475/5 sowie das Flurstück Flst.Nr. 1475/3 vollständig. Das Flurstück 1490/1 wird ebenfalls großteils in die Planung einbezogen. Lediglich ein etwa 1,5 m breiter Streifen entlang des Berglewegs östlich der neu geplanten Sticherschließung bleibt unbeplant, da hier gegebenenfalls später die bestehende Straße ausgebaut werden und die Fläche dementsprechend vorgehalten werden soll. Das Plangebiet grenzt im Westen an die bestehende Bebauung des Ortsteils Prechtal und wird im Norden vom Bergleweg begrenzt. Im Süden und Osten liegen landwirtschaftlich genutzte Wiesenflächen, die über einen hier verlaufenden landwirtschaftlichen Weg erschlossen werden. Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.



Lage und Abgrenzung des Plangebiets (eigene Darstellung)

### 1.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes 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 – Bergleweg“ berührte Fläche wird im wirksamen Flächennutzungsplan überwiegend als geplante Wohnbaufläche dargestellt, lediglich im Südosten geht die nun überplante Fläche geringfügig über die dargestellte Fläche im Flächennutzungsplan hinaus. Aufgrund der nur geringen Größe der Überschreitung der dargestellten Fläche kann der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.



Ausschnitt des Flächennutzungsplans mit Darstellung des Geltungsbereichs (blau)  
(Quelle: Stadt Elzach und eigene Darstellung)

### 1.4 Umwidmungssperrklausel

Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB besteht bei der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen oder als Wald genutzten Flächen eine besondere Begründungspflicht. Im vorliegenden Fall sollen durch die Aufstellung des Bebauungsplans knapp 0,7 ha bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen für eine Wohnbebauung in Anspruch genommen werden. Davon sind 0,1 ha im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt, der verbleibende Bereich wurde als geplante Wohnbaufläche oder Verkehrsfläche dargestellt. Die Fläche wird heute insgesamt als Wiesenfläche bewirtschaftet. Der Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen steht der dringende Wohnraumbedarf innerhalb der Stadt Elzach und speziell auch im Ortsteil Prechtal gegenüber. In der Abwägung der Belange räumt die Stadt Elzach den Belangen des dringenden Wohnraumbedarfs Vorrang ein. Schon im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans im Jahre 2004 wurden die verschiedenen Optionen ermittelt, dargestellt, der Bedarf berechnet und anschließend die Flächen für eine zukünftige Entwicklung definiert. Die Flächengröße wurde so gewählt, dass mittel- bis langfristig der vorhandene Bedarf im Ortsteil gedeckt werden kann und sich der Ortsteil harmonisch weiterentwickelt.

Die Gemeinde wird bei Bedarf in Kontakt zu dem betroffenen Landwirt treten, um Ersatzflächen oder andere einvernehmliche Lösungen zu finden. Darüber hinaus wird der Bebauungsplan im Verfahren gemäß § 13b aufgestellt, so dass keine externen Ausgleichsmaßnahmen notwendig werden, die dann weitere landwirtschaftliche Flächen in Anspruch nehmen.

### **1.5 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 ca. 6.786 m<sup>2</sup> aufweist. Basierend auf einer geplanten Wohngebietsfläche von etwa 6.034 m<sup>2</sup> und einer festgesetzten GRZ von 0,35 wird im Bereich des Bebauungsplans „Schrahöfe – Bergleweg“ eine zulässige Grundfläche von etwa 2.112 m<sup>2</sup> ermöglicht. Im räumlichen Zusammenhang soll ein weiterer Bebauungsplan „Schrahöfe – Schulhaus“ parallel entwickelt werden. Dieser hat eine Größe von etwa 6.310 m<sup>2</sup>, von der bis zu 5.040 m<sup>2</sup> als Wohngebiet dargestellt werden. Basierend auf einer festgesetzten GRZ von 0,35 wird hier eine zulässige Grundfläche von etwa 1.764 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, zusammen nur etwa 3.876 m<sup>2</sup>. Weitere Bebauungspläne, 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. Die Voraussetzung trifft für die vorliegende Planung zu. Darüber hinaus darf durch die Planungen die geordnete Entwicklung der Gemeinde nicht beeinträchtigt werden. Diese Voraussetzung ist erfüllt, da ein Anschluss an den Ortsteil Prechtal gegeben ist. Des Weiteren ist die nun vorliegende Entwicklungsfläche 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 1,8 km liegt, jedoch durch weite Wald- und Wiesenflächen von der nun geplanten Bebauung getrennt ist. Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet „Mittlerer Schwarzwald“ (Nr. 7915441) liegt ebenfalls etwa 1,8 km entfernt und ist räumlich durch Wald- und

Wiesenflächen vom Plangebiet getrennt, 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. 7 BauGB zu berücksichtigen, dementsprechend ist der Begründung ein Umweltbeitrag als Teil 2 der Begründung beigelegt.

## **1.6 Ablauf des Verfahrens**

Das Bebauungsplanverfahren erfolgt nach folgendem Ablauf:

03.12.2019	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Schrahöfe - Bergleweg“
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 - Bergleweg“ 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 „Bergleweg“ erschlossen, die den südöstlichen Ortsbereich Prechtals und die dortige Wohnbebauung erschließt. Von hier soll im Norden des Plangebiets eine Stichstraßenerschließung für den motorisierten Individualverkehr erfolgen, die nach Süden in das Plangebiet hineinführt und am Ende mit einem für die Müllfahrzeuge ausreichend großen Wendehammer ausgestaltet ist. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und aufgrund der ge-



ringen 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.

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. Ziel der Gemeinde ist es, die Straße im Rahmen der Umsetzung als verkehrsberuhigten Bereich auszubilden. Im Zuge dessen, kann im öffentlichen Straßenraum temporäres Besucherparken ermöglicht werden.

## 2.2 Städtebau

Der Ortsteil Prechtal liegt im Norden der Stadt Elzach und ist mit seinen etwa 2.000 Einwohnern geprägt durch eine lockere Einfamilien- und Doppelhausbebauung, sowohl innerhalb des Ortes als auch in der Umgebung im Bereich von Weilern und Hofstellen. Dementsprechend soll auch im Zuge der nun vorliegenden Erweiterung des Ortsteils diese Struktur aufgenommen und fortgeführt werden. So werden im Plangebiet insgesamt 12 Bauplätze ausgewiesen, die durch eine Einzelhausbebauung bebaut werden können. Die Bauplätze teilen sich gleichmäßig beidseitig der Erschließungsstraße auf, sodass eine geordnete und übersichtliche städtebauliche Struktur entsteht, die den Ortsrand Prechtals in diesem Bereich entsprechend einfasst. Im Bereich des Wendehammers sind zwei Baumpflanzungen auf der privaten Grundstücksfläche festgesetzt.

Die hier angeordneten Bäume lassen in Verbindung mit dem Straßenraum eine Art Hofsituation entstehen, die individuell genutzt werden kann, etwa als Spielfläche für Kinder oder als Begegnungsort mit den Nachbarn.

Eine am südlichen und östlichen Rand des Plangebiets verlaufende private Grünfläche mit festgesetzten Anpflanzungsmaßnahmen sorgt für eine räumliche Begrenzung sowie gleichzeitig auch einen Übergang zwischen dem Siedlungsbereich und der an das Plangebiet angrenzenden freien Landschaft.



Baulich soll sich die neue Bebauung ebenfalls an die umgebenden Strukturen anpassen. Die Angaben zum Maß der baulichen Nutzung sind in der Art gewählt, dass analog zur angrenzenden, bereits realisierten Bebauung, neue Gebäude mit bis zu 2 Vollgeschossen entstehen können. Auch die örtlichen Bauvorschriften wurden so gewählt, dass der Ortscharakter gewahrt bleibt, aber dennoch gewisse Gestaltungsspielräume geschaffen werden.

### **2.3 Freiflächenkonzept / Grünordnung**

Das Plangebiet wird als Wohngebiet in Einzelhausbauweise entwickelt. Um eine angemessene Ein- und Durchgrünung zu sichern, sollen verschiedene Anpflanzungen vorgenommen werden. Unter anderem wird im Randbereich nach Osten eine Anpflanzfläche dargestellt, auf der Sträucher anzupflanzen sind. So soll eine Eingrünung des Ortsrandes sichergestellt werden. Darüber hinaus sind in den privaten Gartenbereichen ebenfalls Baum- und Strauchpflanzungen vorgesehen, sowie eine gärtnerische Gestaltung der verbleibenden unbebauten Flächen. Entlang des östlichen und südlichen Rands des Plangebiets soll der heute das Plangebiet in West-Ost-Richtung querende Graben verlegt werden. Anfallendes Niederschlagswasser soll dort gesammelt, teilweise versickert und abgeleitet werden. Dies erfolgt überwiegend in einer Entwässerungsmulde, an bestimmten Stellen sind jedoch aufgrund der Topographie auch Kanäle notwendig. Diese Fläche wird entsprechend über ein Leitungsrecht gesichert und eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern wird ausgeschlossen, so dass die Mulde langfristig ihre Funktion erhält.

### **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 durch Ziel- und Quellverkehr ausgeschlossen. Darüber hinaus besteht am Ortszugang bereits eine Tankstelle, so dass der örtliche Bedarf bereits gedeckt ist. Gartenbaubetriebe werden 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), zur Traufhöhe (TH) und den zulässigen Vollgeschossen (Z) der Bebauung.

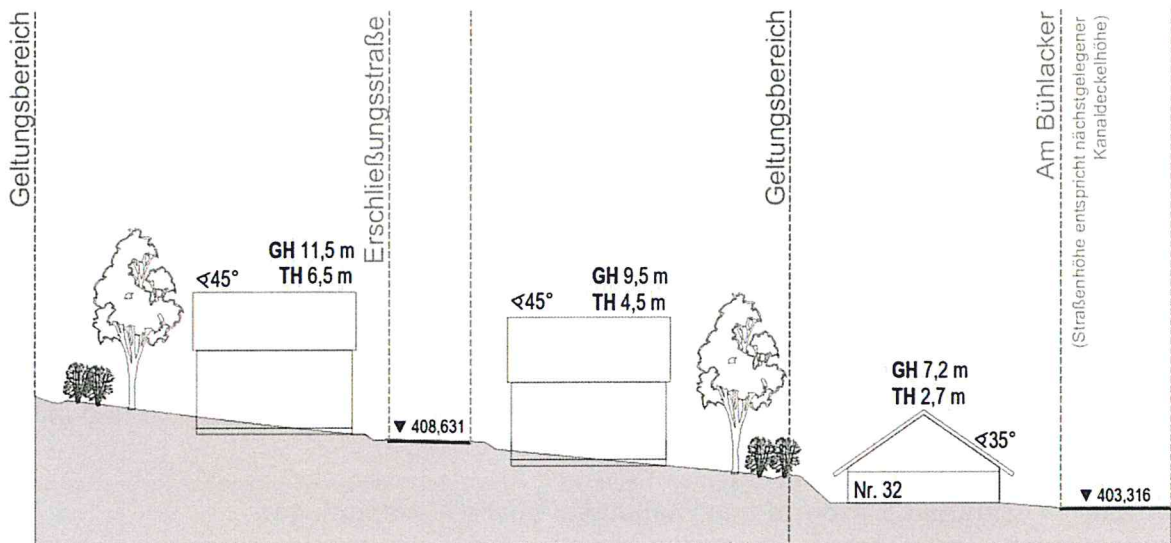


Lage der Querschnitte im Plangebiet (ohne Maßstab)

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 Gebäude im Südosten im Bereich des Wendehammers werden spezielle Bezugspunkte für die Höhenfestsetzungen definiert, da hier der Bezug auf die geplante Straße an der Mitte des Gebäudes nicht hinreichend präzise ist. Für die Baufenster an der westlichen Plangebietsgrenze sind geringere Gebäude- und Traufhöhen als für die restlichen Baufenster festgesetzt. Wie aus den oben abgebildeten Querschnitten hervorgeht, steigt das Gelände Richtung Südosten an, weshalb die Gebäude im Plangebiet im Vergleich zur Umgebungsbebauung deutlich höher in Erscheinung treten. Um diesen Unterschied zu verringern, wurden die zulässigen Höhen im Bereich des Übergangs zur Umgebungsbebauung geringer gewählt, so dass ein harmonischer Übergang zwischen den Bestandsgebäuden und den neuen Gebäuden im Plangebiet entsteht.

Die nachfolgend abgebildeten Querschnitte verdeutlichen die Höhenentwicklung im Plangebiet.

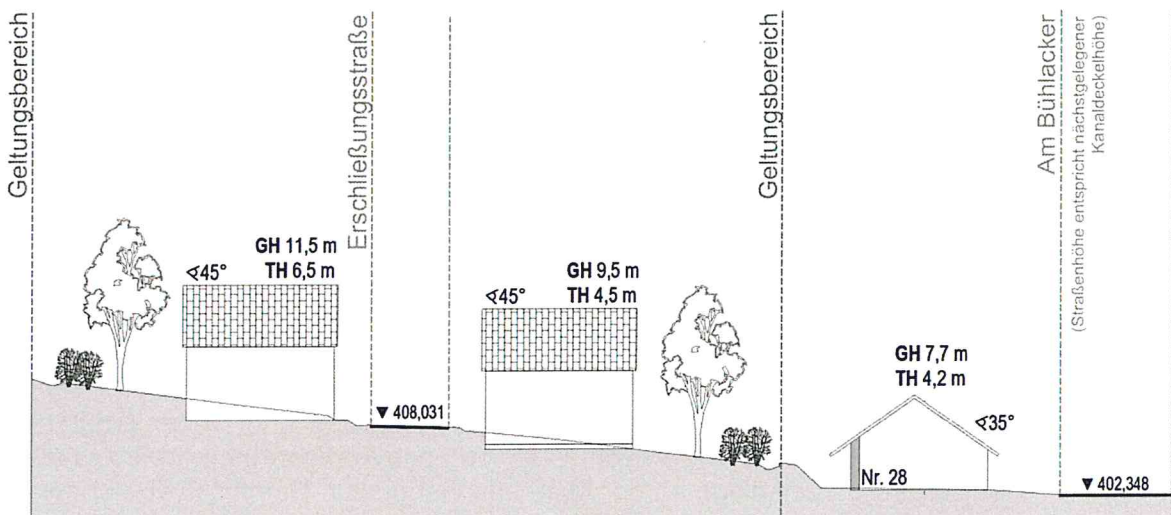
Schnitt A-A



Geländeverlauf entspricht Vermessung Kirm Ingenieure (16.10.2020)

Geländeverlauf basierend auf Bauanträgen und Geländebegehung

Schnitt B-B



Querschnitte (eigene Darstellung) (ohne Maßstab)

Trauf- und Gebäudehöhen sowie der angenommene Geländeverlauf der Umgebungsbebauung basieren auf Bauanträgen und Geländebegehungen

Geländeverlauf im Plangebiet entspricht Vermessung Kirm Ingenieure (16.10.2020)

### 3.3 Bauweise

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

### 3.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenze definiert. Hierdurch werden im Wesentlichen die Lage und städtebauliche Struktur der Hauptgebäude bestimmt. Die Baufenster bleiben 3 m von der Straßenkante zurück, sodass ein ausrei-

chender Abstand zur Straßenverkehrsfläche gewährleistet wird. Die Baufenster ermöglichen eine Bebauung auf einer Fläche von 12 x 15 m bzw. 12 x 16 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 die Gebäude traufständig zum Bergleweg, bzw. giebelständig zu der neu geplanten Stichstraße angeordnet werden. Entlang des Berglewegs wird der öffentliche Raum somit gefasst und auch im Bereich der Stichstraße ergibt sich eine einheitliche städtebauliche Struktur, die außerdem eine gute Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht. Die Festsetzung, dass Nebengebäude und untergeordnete Dächer auch mit einer anderen Firstrichtung zulässig sind, ermöglicht eine individuelle Anordnung der untergeordneten Bebauung auf dem Grundstück. Da diese aufgrund der geringen Größe das Ortsbild jedoch nicht beeinträchtigen, ist die Flexibilität möglich und mit dem Ortsbild verträglich.

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

Garagen, Carports, Nebenanlagen und Nebengebäude mit einem Brutto-Rauminhalt über 25 m<sup>3</sup> sollen nur in den Baufenstern bzw. in den entsprechenden Garagen-, Carport- und Nebenanlagenzonen (GA/CP/NA) 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 Anlagen möglichst nah bei den Hauptgebäuden errichtet und gleichzeitig die unbebauten Gartenflächen gesichert werden. Des Weiteren sind, um eine insgesamt effiziente Grundstücksorganisation zu ermöglichen, Kfz-Stellplätze, offene Fahrrad-Stellplätze sowie Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

Garagen müssen im Bereich der Einfahrt 5,0 m Abstand halten, so dass bei der Ein- und Ausfahrt aus der Garage eine ausreichende Sicht gewährleistet ist und eine Behinderung des Straßenverkehrs, etwa durch auf das Öffnen des Garagentors wartende Autos, vermieden 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 einen kleinen Teil der Verkehrsfläche der Straße Bergleweg, 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**

Je Einzelhaus sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Aufgrund der geringen Grundstücksgröße wäre eine größere Zahl an Wohnungen 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 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 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**

In dem durch Planeintrag gekennzeichneten Bereich für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sind entsprechende Rechte zugunsten des Leitungsträgers zu sichern, um die Herstellung der notwendigen Rohre und Kanäle im Zusammenhang mit dem dort zur Entwässerung herzustellenden offenen Graben rechtlich zu sichern. Basierend auf der Notwendigkeit im Notfall oder zur Pflege und Wartung der Anlagen die Flächen begehen oder befahren zu können, muss dies ebenfalls gesichert werden. Grundsätzlich obliegt die Pflege und Erhaltung der Versickerungsmulde jedoch den jeweiligen Eigentümern der Grundstücke, dies wird entsprechend in den Kaufverträgen verankert, sowie die notwendigen Maßnahmen definiert. Um den Pflegeaufwand zu minimieren, sowie die Funktionalität der Mulde zu gewährleisten, wird im Bebauungsplan darüber hinaus ausgeschlossen, dass hier hochbauliche Anlagen entstehen (wie Gartenhäuschen) und Bäume oder Sträucher gepflanzt werden, da diese die Zugänglichkeit und Funktionalität der Mulde beeinträchtigen.

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

Um den Versiegelungsgrad auf den Grundstücken möglichst gering zu halten, müssen Pkw-Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen 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.

### **3.12 Anpflanzung und Erhaltung**

Durch die Festsetzungen zur Anpflanzung wird eine angemessene Ein- und Durchgrünung des Plangebiets gewährleistet. Entsprechend der Festsetzungen sind Bäume und Sträucher auf dem Grundstück zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Im Übergang zur freien Landschaft im Osten des Plangebiets ist eine Anpflanzfläche fest-

gesetzt, auf der Sträucher zu pflanzen sind. 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 Satteldächer, bei Nebenanlagen wie Garagen oder Carports sind auch Flachdächer zulässig, die 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 Geruchsmissionen. Das Maß der baulichen Erscheinung der Müllbehälterstandorte sowie die Lage auf den jeweiligen Grundstücken werden 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 Inerscheinungtreten zu vermeiden.

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

Aus gestalterischen und ökologischen Gründen sollen die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke begrünt bzw. gärtnerisch angelegt werden. Durch diese Festsetzungen soll vermieden werden, dass große Teile des Plangebiets versiegelt werden und aufgrund der fehlenden Gestaltung und Pflege das Ortsbild negativ beeinflussen. 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 Hin-

weis auf das Landesnaturschutzgesetz wurde in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen.

#### **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 0,80 m nicht überschreiten dürfen. Um die Sicherheit des Verkehrs im öffentlichen Raum zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass Einfriedungen in Straßen ohne Gehwege generell einen Abstand zur Verkehrsfläche von 0,50 m einhalten müssen. Im Bereich von Wendeanlagen ist ein Schutzstreifen von 1,0 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.

Aus gestalterischen Gründen wird darüber hinaus für alle Einfriedungen festgesetzt, dass diese nur als Maschendraht-, Drahtzäune oder als Staketenzäune errichtet werden dürfen, mit entsprechender Heckenhinterpflanzung, so dass zu massive Einfriedungen ausgeschlossen werden. Vor allem bezüglich der angrenzenden, tiefer liegenden Bebauung im Bereich der Straße Am Bühlackler sollen somit angemessene Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse gesichert werden. Stacheldraht und Nadelhölzer sind nicht zulässig, da diese ortsuntypisch sind und das Ortsbild negativ beeinträchtigen.

Um dem Gestaltungsleitbild eines grünen Dorfes zu entsprechen, sollen Stützmauern als Natursteinmauern oder begrünten Gabionen ausgeführt werden. Darüber hinaus ist die zulässige Höhe der Stützmauern auf 1,0 m begrenzt, so dass diese nicht zu massiv in Erscheinung treten und das Ortsbild negativ beeinträchtigen. Darüber hinaus gelten die Bestimmungen des Gesetzes über das Nachbarrecht in Baden-Württemberg, in dem bestimmt wird, wie bei Aufschüttungen entsprechend Abstände zur Grundstücksgrenze einzuhalten sind.

#### **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 – Bergleweg“ 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 - Bergleweg“ umfasst eine Gesamtfläche von etwa 0,68 ha, die überwiegend als Wohngebiet und teilweise als Verkehrsfläche 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 „Bergleweg“ liegen, 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 Hanglage und 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. Es ist vorgesehen das Gebiet im Trennsystem an die bestehende Trennkanalisation im Bergleweg anzuschließen. Um eine hydraulische Überlastung der bestehenden Haltungen zu vermeiden, ist gemäß Generalentwässerungsplan eine Rückhaltung des Niederschlagswassers erforderlich. Die Rückhaltung und Drosselung der Abflussmenge auf den hydraulisch zulässigen Drosselabfluss von 25 l/s erfolgt durch einen Stauraumkanal DN 1000.

Aufgrund der Hanglage wird zum Schutz vor Oberflächenwasser aus den angrenzenden Wiesenflächen (Außengebieten) um das Baugebiet ein Entwässerungsgraben hergestellt und an den vorhandenen Graben angeschlossen. Der bestehende Graben innerhalb des Plangebietes wird somit an den Rand des Neubaugebiets verlegt. Aufgrund der Topographie (bewegten Geländeverlaufs) ist bereichsweise unterhalb des Entwässerungsgraben zur Ableitung noch eine Kanal erforderlich.

## 7 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Fläche des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	<b>0,68 ha</b>
davon:	
Allgemeines Wohngebiet	6.034 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche	752 m <sup>2</sup>
Erschließungsstraße	723 m <sup>2</sup>
Fußweg	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  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://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 Tibi  
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 Tibi  
Bürgermeister



