

INHALT

1	ALLGEMEINES	3
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
1.2	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich / Bestandsnutzung	3
1.3	Bestandsnutzung	4
2	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	5
2.1	Regionalplan	5
2.2	Flächennutzungsplan	6
2.3	Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen	7
2.4	Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte	7
3	PLANUNGSVERFAHREN	9
4	KONZEPTION DER PLANUNG	10
4.1	Städtebau	10
4.2	Erschließung	11
4.3	Ver- und Entsorgung	11
4.3.1	Trink- und Löschwasserversorgung	11
4.3.2	Schmutzwasser	12
4.3.3	Regenwasser	12
4.3.4	Abfall	12
4.4	Emissionen	12
4.4.1	Lärmemissionen	12
4.4.2	Geruchsemissionen	12
5	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	13
5.1	Art der baulichen Nutzung	13
5.2	Maß der baulichen Nutzung	14
5.2.1	Höhe baulicher Anlagen (TH max. und FH max.) und Anzahl der Vollgeschosse ..	14
5.3	Grundflächenzahl	14
5.4	Bauweise	15
5.5	Überbaubare Grundstücksflächen	15
5.6	Straßenverkehrsfläche	15
5.7	Stellplätze, Carports und Garagen	15
5.8	Nebenanlagen	16
5.9	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	16
5.10	Private Grünfläche, Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen und Gewässern	16
6	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	17
6.1	Dächer	17
6.2	Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke	17
6.3	Einfriedungen	18
6.4	Außenantennen	18
6.5	Stellplatzverpflichtung	18
6.6	Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser	18

7	UMWELTBEITRAG.....	20
8	BODENORDNUNG.....	20
9	KOSTEN.....	20
10	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN	21

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Eigentümer des unbebauten Grundstücks mit der Flst.-Nr. 493/7 im Dürrenbergweg im Ortsteil Niederwinden der Gemeinde Winden im Elztal ist mit dem Wunsch an die Gemeinde herangetreten auf dieser Fläche eine Wohnbebauung zu entwickeln. Gleichzeitig soll auf dem südlich angrenzenden Grundstück mit der Flst.-Nr. 493, das dem gleichen Eigentümer gehört, die Gelegenheit genutzt werden, für die bereits entstandenen Nutzungen, die nicht von der landwirtschaftlichen Privilegierung abgedeckt sind (z.B. Blechnerei, Pferdepensionshaltung), eine planungsrechtliche Grundlage zu schaffen.

Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum unterstützt die Gemeinde Winden im Elztal das Vorhaben zur Nutzung von Innentwicklungspotenzialen und Schaffung von neuem Wohnbauland. Deshalb soll für den gesamten Bereich ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Die Planung verfolgt im Wesentlichen folgende Ziele:

- Innenentwicklung zur Bereitstellung von Wohnbauland
- Sicherung von bestehenden landwirtschaftlichen und gewerblichen Nutzungen
- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Kostensparende Ausnutzung vorhandener Erschließungsanlagen und Sicherung einer Erschließungsstraße für zukünftige Siedlungsentwicklungen

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB mit einstufiger Beteiligung und ohne Umweltprüfung. Der Flächennutzungsplan kann im Wege der Berichtigung angepasst werden.

1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich / Bestandsnutzung

Das Plangebiet befindet sich in der Gemeinde Winden im Elztal, am südlichen Ortsrand von Niederwinden, östlich angrenzend an den Dürrenbergweg.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 493, 493/7 sowie zu Teilen 427 (Dürrenbergweg) und hat eine Größe von circa 1,3 ha.

Die genaue Abgrenzung ist dem nachfolgenden Plan zu entnehmen.



Ausschnitt aus dem Kataster mit Geltungsbereich des Bebauungsplans (ohne Maßstab)

1.3 Bestandsnutzung

Das Plangebiet lässt sich in zwei Bereiche gliedern. Im nördlichen Bereich befindet sich eine Wiesenfläche, frei von Baumbestand. Der südliche Bereich umfasst den Kuryhof mit Wohn- und Wirtschaftsgebäuden, in denen eine Blechnerei, Ferienwohnungen und ein Pferdepenion untergebracht sind, sowie dem Hof zugehörige Pferdekoppeln.

Der Siegelbach verläuft, überwiegend verdolt, quer durch das Plangebiet.

Im Norden und Westen angrenzend befindet sich das Wohngebiet „Im Schießfeld“ und im Süden und Osten schließen landwirtschaftliche Flächen an.

Es handelt sich um eine nahezu ebene Fläche.



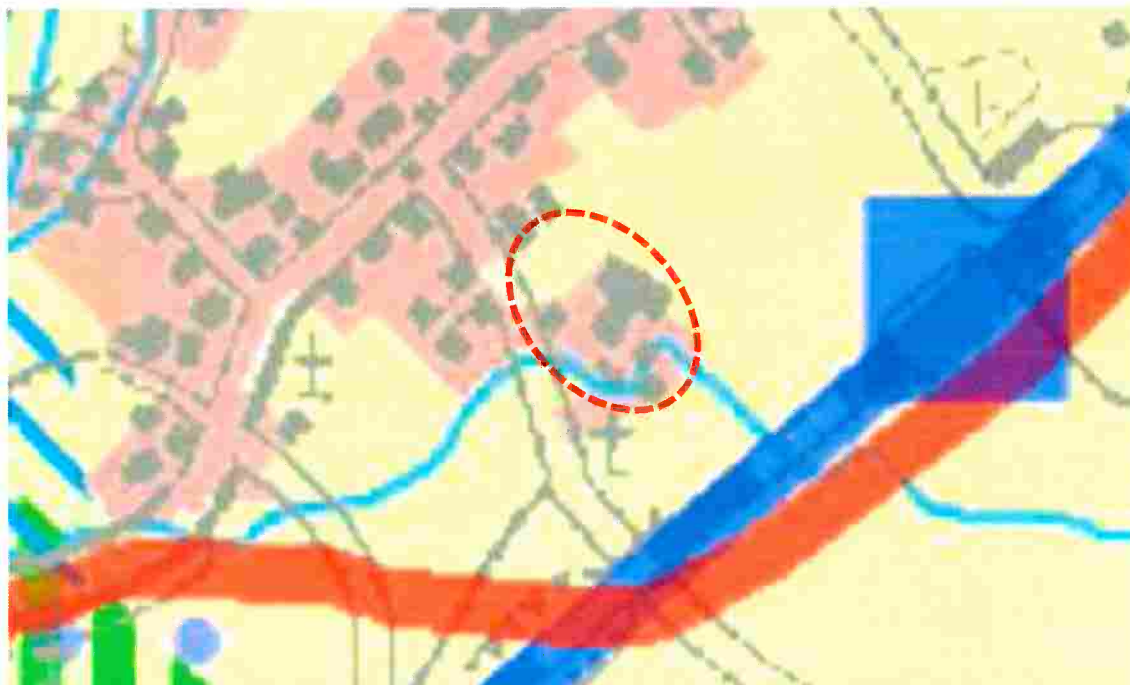
Ausschnitt aus dem Luftbild (ohne Maßstab) mit Markierung der Lage des Plangebiets (rote Umrandung),
Quelle: Kartendienst LUBW

2 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

2.1 Regionalplan

Der Regionalplan ist das zentrale planerische Instrument zur Koordination der Raumentwicklung innerhalb der Region. Für die Gemeinde Winden im Elztal ist der Regionalplan Südlicher Oberrhein maßgebend.

Der betreffende Bereich des Bebauungsplans ist im Regionalplan im Norden als landwirtschaftliche Fläche und im Süden als Siedlungsfläche Bestand nachrichtlich dargestellt. Regionalplanerische Vorgaben (Ziele und Grundsätze) sind durch die Planung nicht betroffen.

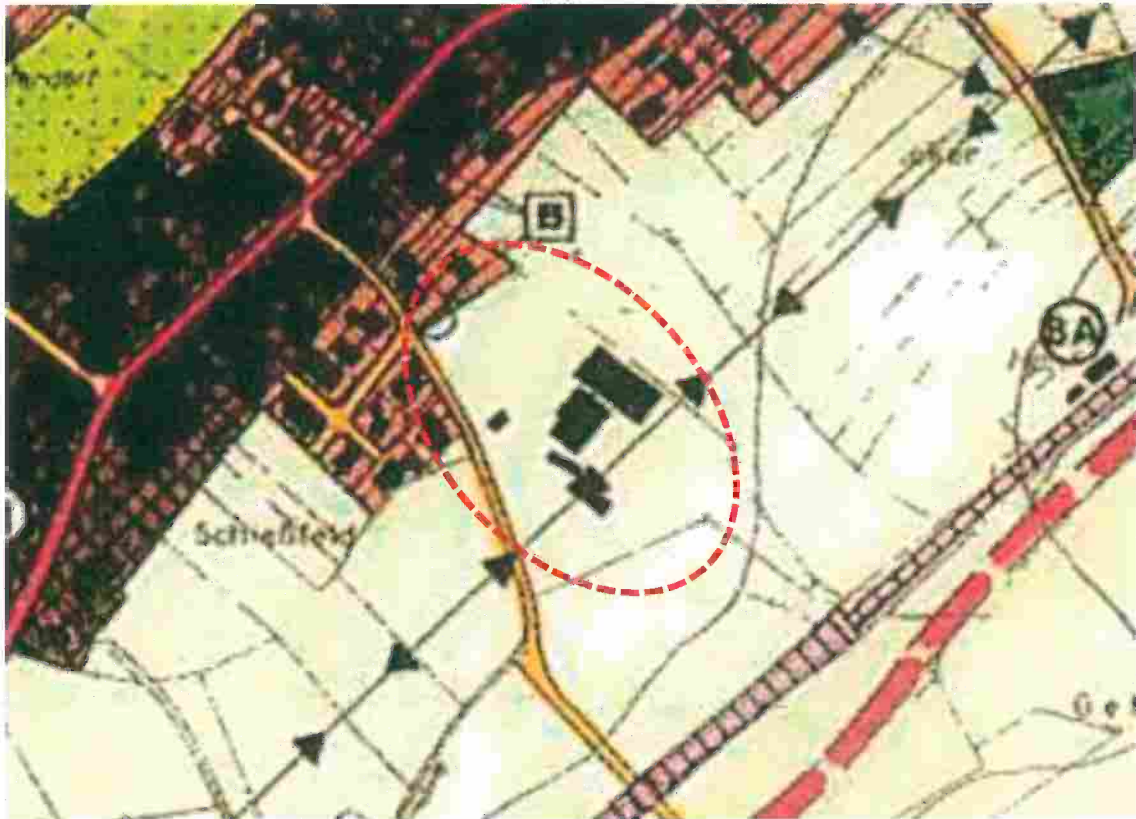


Auszug aus dem Regionalplan Südlicher Oberrhein (ohne Maßstab) mit Darstellung der Lage des Plangebiets (rote Umrandung)

2.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Elzach vom 21.01.2004 (Genehmigung) bzw. 19.05.2004 (Wirksamkeit) liegt derzeit in der Fassung der 12. Änderung (Feststellungsbeschluss vom 18.05.2021, 13. + 14. Änderung in Aufstellung) vor. Er stellt die durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Dürrenbergweg/Kuryhof“ betroffene Fläche als landwirtschaftliche Fläche dar. Die vorliegende Bebauungsplanung sieht vor, das Plangebiet als Wohn- und Mischgebiet zu entwickeln.

Damit ist der vorliegende Bebauungsplan nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung entsprechend den Nutzungsfestsetzungen des Bebauungsplans anzupassen.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Elzach (ohne Maßstab) mit Darstellung der Lage des Plangebiets (rote Umrandung)

2.3 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Für die bauliche Nutzung werden Flächen in Anspruch genommen, die im wirksamen Flächennutzungsplan aktuell als landwirtschaftliche Flächen dargestellt sind. Die Beanspruchung dieser Flächen muss gemäß § 1a (2) Satz 4 BauGB besonders begründet werden, da ein Verlust landwirtschaftlicher Flächen grundsätzlich verhindert und ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden etabliert werden sollte. Eine bauliche Nutzung sollte in erster Linie auf Flächen, die für die Landwirtschaft weniger geeignet sind, erfolgen.

Die in den Bebauungsplan einbezogene Fläche ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Es handelt sich jedoch um eine Restfläche, die im südlichen Bereich bereits bebaut und im nördlichen Bereich an drei Seiten von Siedlungsbereichen umgeben und somit bereits heute in Ihrer Bewirtschaftung eingeschränkt ist. Es findet keine intensive landwirtschaftliche Nutzung statt, es handelt sich faktisch um eine Wiesenfläche.

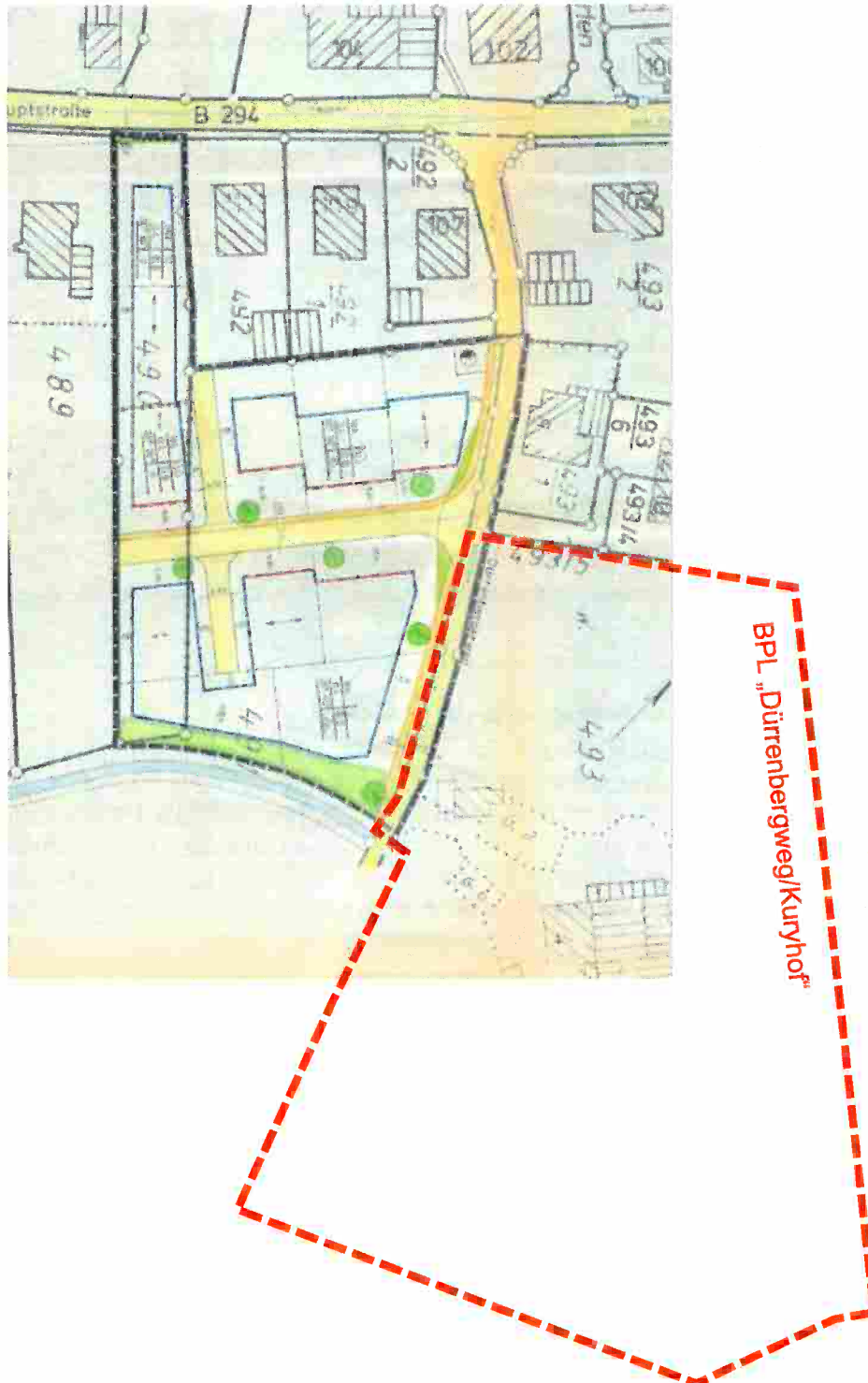
Die Gemeinde Winden im Elztal räumt diesem Standort der Befriedigung des Wohnbedarfs, aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung und der bestehenden Straßenanbindung, ein höheres Gewicht ein als der bereits jetzt eingeschränkten Landwirtschaft.

2.4 Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Dürrenbergweg/Kuryhof“ liegt bislang kein Bebauungsplan vor. Die baurechtliche Zulässigkeit richtet sich bisher nach § 34 BauGB. Die Bestandsgebäude wurden aller Voraussicht nach als landwirtschaftliche

Nutzung gemäß § 35 BauGB errichtet, haben sich zwischenzeitlich durch die Ansiedlung nicht privilegierte Nutzungen aber eher zum einem 34er-Gebiet entwickelt.

Am westlichen Rand wird der angrenzende Bebauungsplan „Schießfeld“ im Bereich des bestehenden „Dürrenbergwegs“ geringfügig überlagert. Dabei wird die Flächennutzung (Straßenverkehrsfläche) beibehalten.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Schießfeld“ mit Darstellung des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans „Dürrenbergweg/Kuryhof“ (ohne Maßstab)

3 PLANUNGSVERFAHREN

Verfahrenswahl

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Als Bebauungsplan der Innenentwicklung leistet er einen Beitrag dazu, die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich zu minimieren. Die Bebauungsplanaufstellung dient insbesondere der schonungsvollen Nachverdichtung im zentral gelegenen und bereits gut erschlossenen Innenbereich.

Die Größe des Plangebiets beträgt rund 13.000 m². Das Maß der baulichen Nutzung wird begrenzt durch eine GRZ von 0,4 im allgemeinen Wohngebiet und 0,6 im Mischgebiet. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt somit deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m². Bebauungsplanverfahren, die in einem zeitlichen, räumlichen und sachlichen Zusammenhang stehen, liegen nicht vor. Lediglich eine punktuelle Deckblattänderung des angrenzenden Bebauungsplans „Schießfeld“ ist zum derzeitigen Verfahrensstand angedacht. Der Schwellenwert wird jedoch auch durch Kumulation beider Vorhaben nicht überschritten.

Durch den Bebauungsplan werden auch keine Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.

Ferner bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung und Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 (1) BImSchG zu beachten sind, da in der Umgebung keine Nutzungen vorhanden sind, von denen ein Störfallrisiko ausgehen kann.

Im vorliegenden Fall gibt es zudem keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH- und Vogelschutzrichtlinie (Natura 2000), da die nächsten FFH- und Vogelschutzgebiete einige Kilometer entfernt sind.

Damit sind die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB vollumfänglich erfüllt.

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB kann auf die Frühzeitige Beteiligung sowie auf die Zusammenfassende Erklärung verzichtet werden. Von dieser Möglichkeit wird im vorliegenden Verfahren Gebrauch gemacht.

Darüber hinaus kann auf die Umweltprüfung sowie die Erstellung eines Umweltberichts mit einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung verzichtet werden. Dennoch müssen die Belange von Natur und Umwelt berücksichtigt werden. Deshalb ist insbesondere eine Prüfung des Arten- und Naturschutzes notwendig, die in einem Umweltbeitrag und einer artenschutzfachlichen Potenzialabschätzung vom Büro faktorgruen aus Freiburg dokumentiert wird und die Umweltbelange für den Bebauungsplan auf Grundlage von § 1 (6) Nr. 7 BauGB zusammenfassend behandelt.

Verfahrensablauf

- | | |
|------------|---|
| 20.07.2022 | Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Dürrenbergweg/Kuryhof“ gem. § 2 (1) BauGB |
| 20.07.2022 | Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans und den örtlichen Bauvorschriften „Dürrenbergweg/Kuryhof“ und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB |

08.08.2022 bis 16.09.2022	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom 04.08.2022 mit Frist bis 16.09.2022	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
23.11.2022	Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Dürrenbergweg/Kuryhof“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

4 KONZEPTION DER PLANUNG

4.1 Städtebau

Dem Bebauungsplanverfahren vorgelagert wurden mehrere Entwurfsskizzen zur Entwicklung des unbebauten Zwischenbereichs erstellt.

Diese sehen im nördlichen Bereich des Plangebiets drei bis vier Einzel- bzw. Doppelhäuser vor. Vom Grundstückseigentümer wird Variante 3 mit der Möglichkeit von drei Einzelhäusern favorisiert, welche folglich als Grundlage für den Bebauungsplan herangezogen wird. Die Gebäude sind zweigeschossig mit einem geneigten Satteldach geplant und sollen giebelständig zur geplanten Erschließungsstraße entstehen.

Im südlichen Bereich sollen die Bestandsnutzungen mit Wohn- und Wirtschaftsgebäuden, Stallungen, einer Werkstatt für die Blechnerei und den dem Hof zugehörigen Pferdekoppel erhalten und in Ihrem Bestand gesichert werden.



Entwurfsskizze - Variante 1, eigene Darstellung



Entwurfsskizze - Variante 2, eigene Darstellung



Entwurfsskizze - Variante 3, eigene Darstellung

4.2 Erschließung

Das Plangebiet ist über den bestehenden Dürrenbergweg erreichbar. Bereits heute wird der südliche und bereits bebaute Teil des Plangebiets darüber erschlossen.

Zur Erschließung der geplanten Wohngebäude wird im Norden des Plangebiets eine Stichstraße vom bestehenden Dürrenbergweg aus nach Osten vorgesehen. Diese soll auch die Erschließung möglicher zukünftiger Siedlungsentwicklungen nordöstlich des Plangebiets sicherstellen. Wann und in welcher Form beziehungsweise Größe das östlich angrenzende Gebiet erschlossen wird, ist derzeit noch nicht bekannt, sodass hier auch noch keine Planung beziehungsweise Ausführung von der Gemeinde angedacht ist. Die Vorhabensträger müssen die Erschließung Ihrer Flächen selbst planen, ausführen und zahlen. Die Mitnutzung der Fläche der späteren Straße ist hierbei möglich.

4.3 Ver- und Entsorgung

4.3.1 Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung und der Löschwassernachweis können über das vorhandene Ortsnetz erbracht werden.

4.3.2 Schmutzwasser

Im Generalentwässerungsplan (GEP) ist die Fläche des allgemeinen Wohngebiets nicht enthalten. Der Vorhabenträger hat im Zuge seiner Erschließungsplanung zu prüfen, ob ein Anschluss an den bestehenden Kanal im Dürrenbergweg ermöglicht werden kann und ob dieser für den Anschluss der zusätzlichen Bebauung ausreichend dimensioniert und aufnahmefähig ist.

4.3.3 Regenwasser

Die Versickerungsfähigkeit ist vom Vorhabenträger im Rahmen seiner Erschließungsplanung zu prüfen. Sollte in diesem Zuge nachgewiesen werden, dass keine Versickerung möglich ist, wird eine Rückhaltung empfohlen. Siehe hierzu auch Ziffer 6.6.

4.3.4 Abfall

Solange der Erschließungsstich nach Osten nicht im Rahmen von zusätzlichen Siedlungsentwicklungen mit einer Wendemöglichkeit ausgebaut wird, haben die Eigentümer der Grundstücke entlang dieses Stichts ihre Mülltonnen an den bestehenden und von der Müllabfuhr bereits angefahrenen Dürrenbergweg zu bringen. Die Anwohner haben diese Erschwernisse in Kauf zu nehmen.

4.4 Emissionen

4.4.1 Lärmemissionen

Durch die geplante Wohnbebauung sind keine übermäßigen Lärmemissionen zu erwarten. Die Nutzungen im Mischgebiet (Wohnen, Ferienwohnungen, Pferdeponen, Blecherei, Landwirtschaft) sind bereits heute vorhanden und haben Bestandschutz. Eine Überschreitung der Lärmwerte ist trotz der heranrückenden Wohnbebauung nicht zu erwarten, zumal in Mischgebiet selbst auch Wohnnutzung vorhanden ist.

4.4.2 Geruchsemissionen

Auf dem Kuryhof werden in zwei Stallgebäuden im östlichen Bereich des Plangebiets 15 Pferde in Offenställen gehalten. Früher wurden mehr Pferde gehalten, doch die Anzahl der Tiere wurde von den Eigentümern reduziert und es ist nach deren Auskunft unrealistisch, dass diese wieder erhöht wird.

Die Ställe sind vom allgemeinen Wohngebiet an der nächstgelegenen Stelle mind. ca. 64 m und von den Baufenstern im allgemeinen Wohngebiet mindestens 73 m entfernt. Die Dunglege liegt noch weiter östlich und ist daher ca. 100 m von der geplanten Wohnbebauung entfernt. Zusätzlich liegen Dunglege und Ställe im Ostteil des Mischgebiets und sind durch das bestehende Wohn- und Ökonomiegebäude und die Reithalle zusätzlich vom geplanten Wohngebiet abgeschirmt. 15 Pferde über drei Jahren entsprechen bei einem Faktor von 1,1 ca. 16,5 Großvieheinheiten. Nach einem Dokument des Bayerischen Arbeitskreises „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ kann aufgrund langjähriger Erfahrungen davon ausgegangen werden, dass fachgerecht errichtete und betriebene Pferdeställe insbesondere bei kleinen Bestandsgrößen unter 50 GV (Großvieheinheiten) Pferde im Regelfall nicht zu erheblichen Geruchsbelästigungen führen. Nur im Nahbereich, d.h. in einem Abstand unterhalb von 25 m gegenüber Wohngebieten, sind erhebliche Geruchsbelästigungen zu vermuten. Im Vergleich mit anderen Tierhaltungsbetrieben zählen Pferde zu den emissionsärmsten Tieren, sodass bei dem oben erwähnten Abstand von ca. 73 m zwischen den Offenställen und der geplanten Wohnbebauung und unter der Berücksichtigung der Tatsache, dass die Winde in Winden im Elztal überwiegend aus südlicher und westlicher Richtung kommen, sodass Gerüche nicht in das Baugebiet, sondern hauptsächlich in die freie Landschaft getragen werden, von einer

Verträglichkeit der Nutzungen ausgegangen werden kann. Aufgrund der Entfernung und dem Umfang der Nutzungen sind daher keine Beeinträchtigungen durch Schall- oder Geruchsimmissionen zu erwarten.

Ferner ist auch zu erwähnen, dass im Mischgebiet bereits seit vielen Jahren Ferienwohnungen betrieben werden und auch die Eigentümer hier wohnen und schon von daher ein Interesse an einer in punkto Sauberkeit und Betriebsführung geruchsarmen Hal- tungstechnik (regelmäßige Entmistung, gute Einstreuung) besteht.

5 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Abstufung der Gebietskategorie in Wohnen und Mischnutzung wird aufgrund der bestehenden und gewünschten Nutzung sowie aus nachfolgenden Gründen vorgenom- men.

Das Plangebiet wird entsprechend der beabsichtigten Nutzung und in Anlehnung an den Charakter der umliegenden Gebiete im Norden als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) dienen allgemeine Wohngebiete vorwie- gend dem Wohnen. Darüber hinaus sind neben dem Wohnen auch andere, nicht stö- rende Nutzungen zulässig, wie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheit- liche Zwecke, aber auch nicht störende Handwerksbetriebe.

Andere Nutzungen mit höherem Beeinträchtigungspotenzial, wie Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für sportliche Zwecke sowie die ausnahmsweise zulässig- en Nutzungen nach § 4 (3) Nr. 1 und 3-5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewer- bes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden ausge- schlossen, um den Charakter des Wohngebiets zu wahren. Gerade Anlagen für sportli- che Zwecke werden aufgrund ihres erhöhten Flächenbedarfs und hinsichtlich ihrer zu erwartenden Emissionen in diesem Bereich kritisch gesehen. Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften werden ebenso ausgeschlossen, um den zu erwartenden Besucher- verkehr zu vermeiden und die Wohnnutzung als angestrebte Hauptnutzung zu stärken. Sollte Bedarf an solchen Nutzungen bestehen, so sollten diese eher im Ortskern ange- siedelt werden.

Insgesamt soll das Plangebiet der Bevölkerung hauptsächlich für Wohnzwecke zur Ver- fügung gestellt werden, um einen Beitrag zur Bedarfsdeckung an Wohnraum der Ge- meinde Winden im Elztal zu leisten. Diesbezüglich werden die ausnahmsweise zulässig- en Nutzungen nach § 4 (3) Nr. 3-5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaube- triebe und Tankstellen) ausgeschlossen.

Im Süden des Geltungsbereichs sollen die bestehenden Nutzungen in Ihrem Bestand gesichert werden. Bisher wurden diese nach § 35 BauGB beurteilt. Mittlerweile haben sich neben dem Wohnen und der Landwirtschaft auch gewerbliche Nutzungen (Sanitär- und Blechnereibetrieb, Pferdepension, Ferienwohnungen) entwickelt, die durch die Fest- setzung als Mischgebiet planungsrechtlich gesichert werden sollen.

Nutzungen mit höherem Beeinträchtigungspotenzial, wie Gartenbaubetriebe und Tank- stellen, werden nicht zugelassen, um die bestehende Mischnutzung nicht zu beeinträch- tigen und die angrenzend geplante Wohnnutzung zu stärken. Bei diesen Anlagen sind ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und ein erhöhter Flächenbedarf zu erwarten. Auch aufgrund der zu erwartenden Emissionen in diesem Bereich werden die genannten Nut- zungen kritisch gesehen und deshalb ausgeschlossen. Im Mischgebiet werden zudem Vergnügungsstätten nach § 6 (2) Nr. 8 und § 6 (3) BauNVO ausgeschlossen. Grund hierfür ist die Nähe zu den direkt anschließenden Wohngebieten und die damit

verbundene Wohngebietsunverträglichkeit, welche von Vergnügungsstätten ausgeht. Auch Einzelhandelsbetriebe nach § 6 (2) Nr. 3 BauNVO werden nicht zugelassen, um den Ortskern zu stärken. Aufgrund seiner Lage ist das Plangebiet ohnehin nicht für Publikumsverkehr geeignet ist.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl (GRZ), die maximal zulässige Trauf- und Firsthöhe (TH max. und FH max.) sowie die Anzahl der Vollgeschosse (Z) als Höchstmaß definiert. Insgesamt soll unter Berücksichtigung der Bestands- und Umgebungsbebauung und im Hinblick auf die Ausnutzung der einzelnen Grundstücke eine gestalterisch harmonische Baustruktur gesichert werden.

5.2.1 Höhe baulicher Anlagen (TH max. und FH max.) und Anzahl der Vollgeschosse

Für die geplanten Gebäude werden maximale Traufhöhen und maximale Firsthöhen festgesetzt. Die Höhenfestsetzungen im allgemeinen Wohngebiet werden in Anlehnung an den städtebaulichen Maßstab der bestehenden umliegenden Bebauung festgesetzt und für die Gemeinde Winden im Elztal als städtebaulich angemessen gesehen. Im Mischgebiet dienen die Höhenfestsetzungen der Bestandssicherung, wobei in einigen Bereich auch eine Entwicklungsoption gegeben wird.

Die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen im Plangebiet werden in Metern (m) festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt ist die Oberkante des bestehenden Dürrenbergwegs heranzuziehen. Da es sich beim Plangebiet um eine nahezu ebene Fläche handeln können alle Gebäude auf die Höhe der beiden Bezugspunkte (BZP WA und BZP MI siehe Planzeichnung) am Dürrenbergweg bezogen werden. Da dieser bereits heute vorhanden und unveränderbar ist, ist die Höhenentwicklung der Gebäude ausreichend bestimmt definiert.

Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen in Kombination mit der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse kann im allgemeinen Wohngebiet eine zweigeschossige Bebauung errichtet werden. Die Höhenfestsetzungen lassen mit einer Traufhöhe von 6,5 m und einer Firsthöhe von 9,5 zudem einen Sockel zu.

Im Mischgebiet ist eine dreigeschossige Bebauung bereits teilweise vorhanden und auch zukünftig möglich. Im Bereich der Wirtschaftsgebäude ist jedoch davon auszugehen, dass diese eingeschossig jedoch mit einem erhöhten Geschoss bleiben und auch zukünftig in dieser Form errichtet werden.

5.3 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird im allgemeinen Wohngebiet mit 0,4 und im Mischgebiet mit 0,6 entsprechend den Orientierungswerten in § 17 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht dem Planungsziel einer angemessenen Bebauung und eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Gleichzeitig bleibt eine aufgelockerte Siedlungsstruktur mit qualitätsvollen Freiräumen möglich.

Die Differenzierung erfolgt insbesondere aufgrund des im Bestand vorhandenen höheren Versiegelungsgrads und der bestehenden Nutzung im Mischgebiet gegenüber der angestrebten Nutzung im allgemeinen Wohngebiet. Aus diesem Grund ist im Mischgebiet auch eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Grundflächen von Wegen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Hofflächen sowie durch Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig.

5.4 Bauweise

Im allgemeinen Wohngebiet gilt die offene Bauweise, wobei nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Dies entspricht dem vorliegenden Entwurfskonzept mit einer aufgelockerten Bebauung, die sich am angrenzenden Wohngebiet „Im Schießfeld“ orientiert. Obwohl in der Entwurfsskizze nur Einzelhäuser dargestellt sind, soll die Möglichkeit von Doppelhäusern ermöglicht werden.

Im Mischgebiet ist die abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise festgesetzt, wobei auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind, da in Abhängigkeit der Bestandsgebäude mit Nutzung als Wirtschaftsgebäude und Stallungen auch größere Gebäudelängen vorhanden und notwendig sind.

5.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt und sind maßgebend für die Ausgestaltung der beabsichtigten städtebaulichen Struktur des neuen Gebiets.

Durch das grundstücksübergreifende, großzügige Baufenster im allgemeinen Wohngebiet wird die ungefähre Lage der Hauptgebäude entsprechen der Baukonzeption definiert. Gleichzeitig bietet es ausreichend Spielraum für die individuelle Gestaltung der Neubauten.

Die Baufenster im Mischgebiet werden baukörperbezogen festgesetzt und dienen der Bestandssicherung. Dennoch bieten sie Spielraum für kleinere Erweiterungsmöglichkeiten.

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen kann in beschränktem Maße ausnahmsweise zugelassen werden, da diese nicht massiv in Erscheinung treten.

5.6 Straßenverkehrsfläche

Zur Erschließung des allgemeinen Wohngebiets wird im Norden des Plangebiets eine Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Diese soll auch die Erschließung möglicher zukünftiger Siedlungsentwicklungen nordöstlich des Plangebiets für die Zukunft sicherstellen und wird daher öffentlich gewidmet.

5.7 Stellplätze, Carports und Garagen

Die Zulässigkeit von Carports und Garagen wird im allgemeinen Wohngebiet auf die Baufenster und die gesondert ausgewiesenen Zonen (GA, CP) beschränkt. Offene Stellplätze sind im Bereich zwischen der nördlichen Baugebietsgrenze (Planstraße) und der hinteren Baufensterflucht zulässig, um vorgelagerte Stellplätze zu ermöglichen. Insgesamt sollen die südlichen Gartenbereiche von parkenden Fahrzeugen freigehalten werden und der Erholung dienen.

„Carports“ werden dabei definiert als überdachte Stellplätze, die mindestens an drei Seiten unverschließbare Öffnungen aufweisen. Unter „offener Kfz-Stellplatz“ wird ein nicht überdachter Stellplatz verstanden.

Im Mischgebiet sind Stellplätze, Carports und Garagen generell auch außerhalb der Baufenster zulässig, um die Funktionsfähigkeit der bestehenden Nutzungen nicht einzuschränken und auch eine ausreichende Flexibilität für zukünftige Nutzungen offen zu halten.

5.8 Nebenanlagen

Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO mit mehr als 25 m³ Bruttorauminhalt sind im allgemeinen Wohngebiet nur innerhalb des Baufensters zulässig, um weitgehend offene Gartenbereiche zu sichern. Damit bleiben hochbauliche Nebenanlagen bis 25 m³ Bruttorauminhalt - z.B. kleine Geräteschuppen - und ebenerdige Nebenanlagen (z.B. Terrassen) auch außerhalb der Baufenster möglich. Zum Schutz des Ortsbilds müssen diese jedoch einen Abstand zum öffentlichen Raum einhalten.

Im Mischgebiet sind Nebenanlagen allgemein zulässig, um betrieblichen Notwendigkeiten besser Rechnung tragen zu können und für zukünftige Nutzungen Spielräume offen zu halten.

5.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Um bei der angestrebten städtebaulichen Dichte zumindest ein gewisses Maß an unversiegelten Flächen im Plangebiet zu erreichen, müssen Wege, Pkw-Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen mit wasserdurchlässigem Belag ausgeführt werden. Diese Festsetzung erhöht die Versickerungsmöglichkeit von Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken. Zum Schutz des Grundwassers vor Verunreinigungen, sind Flächen, auf denen der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen stattfindet, von dieser Regelung ausgenommen.

Ebenfalls zum Schutz des Bodens und des Grundwassers vor Verunreinigungen durch Aluminium, Kupfer, Zink oder Bleiionen, ist der Einsatz von ebendiesen metallhaltigen Materialien im Dach- und/oder Fassadenbereich nur dann zulässig, wenn diese beschichtet oder ihn ähnlicher Weise behandelt sind, sodass eine Kontamination des Bodens ausgeschlossen werden kann.

Weiter wurde zum Schutz nachtaktiver Insekten und zur Minderung der Fallenwirkung eine insekten- und fledermausfreundliche Außenbeleuchtung mit entsprechenden Vorgaben festgesetzt. Ebenfalls aus artenschutzrechtlichen Gründen wird durch entsprechende Festsetzungen eine Durchlässigkeit von Einfriedungen für Kleintiere in Bodennähe sichergestellt.

5.10 Private Grünfläche, Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen und Gewässern

Um eine Mindestbegrünung im allgemeinen Wohngebiet zu gewährleisten sind je 400 m² angefangener Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Laub- oder ein hochstämmiger Obstbaum und drei Sträucher zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Bei den aktuell angenommenen Grundstücksgrößen wird damit eine Mindestbegrünung von zwei Bäumen und sechs Sträucher pro Grundstück sichergestellt. Dies bietet ausreichend Spielräume für sonstige Gartennutzungen und Anpflanzungen.

Im Mischgebiet werden die bestehenden Pferdekoppeln als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Reitplatz“ in ihrem Bestand gesichert. Auf diese Weise werden auch im Mischgebiet ausreichend unversiegelte Flächen sichergestellt. Im Mischgebiet kann auf die Festsetzung von Baumpflanzungen verzichtet werden, da dort schon ausreichend Bäume vorhanden sind, die durch eine entsprechende Festsetzung in Ihrem Bestand gesichert werden und eine Mindestbegrünung gewährleisten

Der durch das Mischgebiet verlaufende Siegelbach, soll in den Bereichen, in denen er nicht verdolt ist, als offenes Gewässer erhalten bleiben. Dies dient dem Bestandsschutz und trägt positiv zum Mikroklima und der Artenvielfalt bei.

6 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die örtlichen Bauvorschriften sollen eine harmonische Einbindung der neuen Bebauung in die Umgebung fördern. Dies ist insbesondere durch die Lage des Gebiets im Innenbereich erforderlich. Insgesamt sollen durch diese Vorschriften ein ortstypisches Erscheinungsbild der Bebauung und eine Einbindung des Gebiets in den gebauten Kontext erreicht werden und gleichzeitig noch ausreichend Spielraum für eine individuelle zeitgemäße Architektur gewährleistet bleiben.

6.1 Dächer

Die Regelungen zur Dachgestaltung der Hauptgebäude sollen im Plangebiet sowohl die klassische Dachform des Satteldachs als auch des Walmdachs und des Krüppelwalmdachs mit einer Dachneigung von 20°-45° ermöglichen. Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen entsprechen der ortstypischen Bauweise, von der zur Erhaltung eines harmonischen Ortsbilds nicht abgewichen werden soll. Bei Garagen, Carports und Nebenanlagen sind aufgrund Ihrer untergeordneten Wirkung auch flache und flachgeneigte Dächer (0° - 15° Dachneigung) in Verbindung mit einer vegetativen Dachbegrünung zulässig.

Mit der Zulässigkeit von Dachaufbauten und Dacheinschnitten wird eine Ausnutzung der Dachgeschosse zur Erweiterung der Wohnfläche oder Ermöglichung von Loggien und Gauben begünstigt. Die Beschränkungen hinsichtlich der Ausgestaltung der Dachaufbauten und Dacheinschnitte zielen auf ein einheitliches, ruhiges Gesamtbild ab.

Weitere Vorschriften betreffen vor allem die Materialität und Farbgestaltung der Dacheindeckung. Für die Dacheindeckung werden entsprechend der umgebenden Strukturen die möglichen Farben definiert. Darüber hinaus werden ortsuntypische Materialien wie Wellfaserzement und Dachpappe sowie reflektierende Materialien ausgeschlossen, womit sowohl das vorhandene Ortsbild als auch die nachbarschaftlichen Interessen berücksichtigt werden.

Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, sind entweder in die Dachfläche zu integrieren oder in gleicher Neigung wie die Dachfläche (parallel, max. 0,3 m Abstand) anzubringen und aus blendfreiem Material herzustellen. Die Gemeinde Winden im Elztal fördert die Nutzung regenerativer Energien. Die einschränkenden Vorschriften zur Neigung und Materialität dienen der harmonischen Einfügung in die Dachlandschaft und dem Blendschutz.

6.2 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Aus gestalterischen und ökologischen Gründen sowie Unterstützung der Gestaltqualität des öffentlichen Raums und des Ortsbilds wird festgesetzt, dass die unbebauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind. So werden auch die derzeit in Mode gekommenen so genannten Schottergärten verhindert.

Die Festsetzung, dauerhafte Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze mit einem begrünten baulichen oder pflanzlichen Sichtschutz zu versehen, soll eine Beeinträchtigung des Ortsbilds beziehungsweise des Straßenraums verhindern. Diese Festsetzung dient außerdem der positiven Wahrnehmung des Plangebiets und sorgt zudem für eine Konfliktminimierung durch Geruchsimmissionen.

6.3 Einfriedungen

Zum Schutz eines freundlichen und attraktiven Ortsbilds sind Einfriedungen ausschließlich als Hecken oder als Zäune auszuführen. Damit Drahtzäune nicht als Fremdkörper wahrgenommen werden, sind diese mit einer Hinterpflanzung auszuführen. Holzzäune sind auch ohne Hinterpflanzung möglich. Die Festsetzungen zu den Einfriedungen sollen insgesamt eine angemessene und angenehme Eingrünung des Plangebiets gewährleisten und eine zu massive Erscheinung und Abschirmung verhindern. Stacheldraht wird als ortsuntypisches Material sowie zur Gefahrenprävention ausgeschlossen.

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen wird die zulässige Höhe auf 0,80 m reduziert, damit das Sichtfeld von Autofahrern und Kindern nicht überschritten wird. Der Abstand der Hecken zur öffentlichen Verkehrsflächen trägt zur besseren Verkehrssicherheit und auch zur Freihaltung des Straßenraums bei.

6.4 Außenantennen

Zum Schutz des Ortsbilds werden Außenantennen und Satellitenanalgen in ihrer Anzahl und Gestaltung beschränkt. Damit soll ein Antennenwildwuchs und eine Überfrachtung der Dach- oder Fassadenflächen vermieden werden.

6.5 Stellplatzverpflichtung

Die Stellplatzverpflichtung wird gegenüber den bauordnungsrechtlich vorgegebenen Werten auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit erhöht, wobei die Berechnung bei einer Bruchzahl aufzurunden ist. Daraus ergibt sich auch, dass bei nur einer Wohneinheit pro Grundstück zwei Kfz-Stellplätze erforderlich sind. In diesem Fall kann ein Kfz-Stellplatz in einer Garage bzw. einem Carport und der zweite im vorgelagerten Stauraum (Zufahrt) untergebracht werden. Mit der Erhöhung der Stellplatzschlüssel wird dem hohen Motorisierungsgrad und dem Bedarf für Zweitwagen im ländlichen Raum Rechnung getragen. Ein unerwünschter Parkdruck im öffentlichen Raum soll vermieden werden. Die Erhöhung der Kfz-Stellplatzverpflichtung ist außerdem aus den nachfolgenden Gründen notwendig:

Die anhaltende Zunahme der Kraftfahrzeuge im Straßenverkehr erfordert die Unterbringung der Kraftfahrzeuge auf den privaten Grundstücken, um die öffentlichen Verkehrsflächen für den fließenden Verkehr freizuhalten und nicht durch fehlende Stellplätze mit ruhendem Verkehr zusätzlich zu belasten. Außerdem sind im vorliegenden Fall keine Parkplätze im öffentlichen Raum für Bewohner oder Besucher vorgesehen. Ferner ist der Öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) gerade in eher ländlichen Gebieten wie in Winden im Elztal bisher kaum in der Lage, das eigene Auto ganz zu ersetzen, sodass auch im vorliegenden Plangebiet ein hoher Motorisierungsgrad zu erwarten ist.

Erfahrungen aus anderen Bereichen der Ortslage belegen, dass andernfalls eine zunehmende Verlagerung des ruhenden Verkehrs in den öffentlichen Straßenraum erfolgt. Eine solche Verlagerung kann die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum schwächen, den Verkehrsfluss verringern, die Verkehrssicherheit einschränken und führt auch zu negativen Auswirkungen auf das städtebaulich-gestalterische Erscheinungsbild der Straßenräume.

6.6 Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser

Prinzipiell soll das anfallende Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken versickert werden. Hierzu muss zunächst der Nachweis und die Funktionsfähigkeit der Versickerung auf den Baugrundstücken im allgemeinen Wohngebiet durch ein geologisches Gutachten bestätigt werden. Bei entsprechender Nachweisführung der

Versickerungsfähigkeit und Bereitstellung entsprechender Flächen ist eine Versickerung über die belebte Bodenschicht zu realisieren.

Sofern der Nachweis für die Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet nicht erbracht werden kann, wird für das betreffende Grundstück von einer Regenwasserversickerung abgesehen. In diesem Fall muss das anfallende Niederschlagswasser zur Entlastung der Elz (Vorfluter) in Retentionszisternen mit einem notwendigen Rückhaltvolumen von mind. 2,5 m³ auf den privaten Grundstücken gesammelt und gedrosselt in den öffentlichen Regenwasserkanal abgeleitet werden. Der Drosselabfluss ist auf Baugenehmigungsebene in Abhängigkeit der versiegelten Fläche zu ermitteln, damit dieser dann konkret auf das eigentliche Vorhaben zugeschnitten ist.

Die Gemeinde Winden im Elztal hat eine bestehende Abwassersatzung. Wird eine Zisterne mit mind. 5 m³ Volumen auf den privaten Grundstücken installiert, kann die Niederschlagswassergebühr entsprechend reduziert werden. Es wird daher darauf hingewiesen, dass, um die Reduzierung der Niederschlagswassergebühr gemäß Abwassersatzung in Anspruch zu nehmen, je Baugrundstück eine Zisterne mit mindestens 5,00 m³ zu erstellen ist.

Da es sich beim Mischgebiet um ein Bestandsgebiet handelt greift die Festsetzung von Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser erst bei geplanten Neubauten.

7 UMWELTBEITRAG

Im beschleunigten Verfahren kann auf die Umweltprüfung mit Umweltbericht sowie die Erstellung einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung verzichtet werden. Dennoch müssen die Belange von Natur und Umwelt nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB berücksichtigt werden. Das Büro faktorgruen aus Freiburg hat diesbezüglich einen Umweltbeitrag erarbeitet und eine artenschutzfachliche Potenzialabschätzung durchgeführt. Die Ergebnisse können wie folgt zusammengefasst werden:

Im Mischgebiet sind keine relevanten Auswirkungen auf die Schutzgüter und Umweltbelange zu erwarten, da hier im Wesentlichen der Bestand baurechtlich gesichert wird. Die Errichtung vollständig neuer Gebäude in bislang unbebauten Bereichen ist hier nicht zulässig. Beim Um-, Aus- und Neubauten im Bereich der Bestandsgebäude kann es ggf. zu Beeinträchtigungen von gebäudebrütenden Vogelarten sowie von Fledermäusen kommen. Dies ist im Vorfeld konkreter Baumaßnahmen abzuprüfen. Der vorhandene Gehölzbestand in Form von Eingrünungen und Einzelbäumen wird fast vollständig zum Erhalt festgesetzt und damit gesichert. Der im Mischgebiet verlaufende Siegelbach bleibt ebenfalls im aktuellen Zustand erhalten.

Im Allgemeinen Wohngebiet kommt es zu einer Umwandlung von Wirtschaftswiese in Bebauung, versiegelte Flächen (Höfe, Wege, Terrassen etc.) sowie Gartenflächen. Dies führt insbesondere zu Beeinträchtigungen hinsichtlich der Biotoptypen, der Bodenfunktionen und der Grundwasserneubildung. Die Auswirkungen hinsichtlich Luft / Klima und Landschafts- / Ortsbild sind hingegen nachrangig. Zur Minimierung der Auswirkungen auf den Boden sind die Versiegelung auf das notwendigste Maß zu reduzieren und Maßnahmen zum Schutz des Bodens während der Bauausführung umzusetzen. Sofern möglich, ist das anfallende Niederschlagswasser auf den privaten Baugrundstücken über die belebte Bodenschicht zu versickern. Durch Vorgaben hinsichtlich von Gehölzpflanzungen auf den Baugrundstücken wird für eine Durchgrünung des Wohngebietes gesorgt.

Der Umweltbeitrag bildet einen gesonderten Bestandteil der Begründung. Die darin vorgeschlagenen grünordnerischen und landschaftsplanerischen Maßnahmen sowie weitere umweltrelevante bzw. artenschutzrechtlich gebotene Maßnahmen werden vollständig in den Festsetzungs- bzw. Hinweiskatalog des Bebauungsplans integriert.

8 BODENORDNUNG

Die Grundstücksneubildung kann durch einen Fortführungsnachweis erfolgen. Ein amtliches Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich.

Die für die geplante öffentliche Erschließung notwendigen Grundstücksteile werden vom Grundstückseigentümer und Vorhabenträger kostenlos an die Gemeinde Winden im Elztal abgetreten.

9 KOSTEN

Die Kosten für die Ausarbeitung der Planung, Umweltfachbeiträge und etwaige weitere Gutachten etc. (Planungskosten, Fachplanungen, anwaltliche Leistungen) tragen die Vorhabenträger. Eine Erstattung durch die Gemeinde findet nicht statt.

Zudem verpflichten sich die Vorhabenträger gegenüber der Gemeinde, sämtliche der Gemeinde im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Dürrenbergweg/Kuryhof“ entstehenden Auslagen (z.B. für Bekanntmachungen, Vervielfältigungen etc.) zu übernehmen.

Ebenso sind die wege- und leitungsmäßige Erschließung der geplanten Baugrundstücke auf der Fläche des heutigen Grundstücks Flst.Nr. 493/7 sowie sämtliche naturschutz-

rechtliche, insbesondere artenschutzrechtliche Maßnahmen Sache der Vorhabenträger. Derzeit sichert sich die Gemeinde lediglich das Grundstück für die zukünftige Straße. Wann und in welcher Form bzw. Größe das östlich angrenzende Gebiet erschlossen wird, ist derzeit noch nicht bekannt, sodass hier auch noch keine Planung bzw. Ausführung von der Gemeinde angedacht ist. Die Vorhabensträger müssen die Erschließung Ihrer Flächen selbst planen, ausführen und bezahlen.

Der Gemeinde Winden im Elztal entstehen zunächst keine Kosten.

10 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Allgemeines Wohngebiet	2.079 m ²
Mischgebiet	6.995 m ²
Private Grünfläche (Reitplätze)	3.083 m ²
Wasserfläche	58 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	803 m ²
... davon Straßenverkehrsfläche	720 m ²
... davon Gehweg	83 m ²
Summe / Geltungsbereich	13.018 m²

Winden im Elztal, den

28. Nov. 2022

Klaus Hämmerle
Bürgermeister



fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 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 Gemeinde Winden im Elztal übereinstimmen.

Winden im Elztal, den

28. Nov. 2022

Klaus Hämmerle
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

~~30. Nov. 2022~~

Winden im Elztal, den

30. Nov. 2022

Klaus Hämmerle
Bürgermeister

