

# Gemeinde Winden im Elztal

## Bebauungsplan " Erzenbach II"

(1.Änderung und Erweiterung des Teilbebauungsplanes  
Kuchenacker)

### Begründung

vom 22-02-06

Planung:  
Architekturbüro  
Thomas Schindler  
Kastelbergstraße 19  
79183 Waldkirch

## 1. Allgemeines

### 1.1 Anlaß der Planaufstellung

In der Sitzung vom 30.11.2004 wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Winden die Aufstellung des Bebauungsplanes Teilbebauungsplanes "Kuchenacker" - 1. Änderung und Erweiterung beschlossen. Durch die Tatsache, dass eine weitere Teilfläche eines angrenzenden Grundstücks nun ebenfalls in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen werden soll, wurde in der Sitzung des Gemeinderates vom 16.03.2005 der Aufstellungsbeschluss vom 30.11.2004 aufgehoben und ein neuer Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan mit der Bezeichnung "Erzenbachstraße II" (1. Änderung und Erweiterung des Teilbebauungsplanes Kuchenacker) gefasst. Der Geltungsbereich ergibt sich aus Ziff. 1.2. dieser Begründung.

Das Gelände des Sägewerkes Fischer soll wegen der Aufgabe des Betriebes in eine andere Nutzung überführt werden. Für das Gebiet ist im rechtsgültigen Bebauungsplan (Teilbebauungsplan Gewinn Kuchenacker vom 4/9/1970) die Nutzung als Dorfgebiet - MD- festgesetzt. Da eine gewerbliche Nutzung nicht mehr nachgefragt wird, ergibt sich für die Gemeinde die Möglichkeit dieses Gebiet, was allseitig von Wohnbauflächen umschlossen wird, in ein WA umzuwandeln. Durch diesen Schritt kann im Süd-Südöstlichen Randbereich, derzeit als Holzlagerplatzes genutzt, eine städtebauliche Arondierung vorgenommen werden. Das als Lagerfläche genutzte Grundstück Flstück.Nr. 505/1 das als Holzlagerplatz genutzt wird, so wie das Wegegrundstück Flstück Nr. 505/2 und die beiden derzeit nicht bebauten Grundstücke Fl.Stk.Nr.505/5 und 505/6 sollen ebenfalls durch den neuen Bebauungsplan umfaßt werden. Darüberhinaus soll auch eine Teilfläche von Flstück Nr. 506 über den Bebauungsplan einer Wohnnutzung zugeführt werden

## 1.2 Geltungsbereich

Flurst.-Nr.505 - 505/1 - 505/2 - 505/4 - 505/5 - 505/6 - 506-Teilfläche - 673-Teilfläche  
(Erzenbachstraße)

## 1.3 Vorhandene Situation

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Oberwinden. Von der Hauptstraße wird das Gebiet über die Erzenbachstrasse erschlossen. Die Verlängerung des Weges dient unter anderem als Zufahrt zum Hörnleberg. Ein Bachlauf, der Erzenbach, begrenzt die Fläche nach Osten. Die Größe des Bebauungsplangebietes „Erzenbach II“ umfaßt ca. 13.660 qm.

## 1.4 Topographie

Das Gelände steigt von Nord nach Süden um ca. 2 m an und wird im Osten durch den Erzenbach und im Westen und Norden durch vorhandene Wohngebiete begrenzt. Im südlichen Teil schließen sich landwirtschaftliche Flächen an.

## 1.5 Entwicklung aus dem FNP

Vom gesamten Planungsgebiet ist nur der dem Ort zugewandte Bereich aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Die Planungsfläche in Richtung Süden - Hörnleberg- ist nicht Bestandteil des wirksamen Flächennutzungsplanes. In der Sitzung vom 20.12.04 hat der Gemeindeverwaltungsverband Elzach die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes hinsichtlich der Teilfläche von Flst.Nr.505 sowie einer Teilfläche von 506 beschlossen. Nach dem Flächennutzungsplanverfahren kann angenommen werden, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird. Damit kann das Parallelverfahren angewandt werden.

## **2. Bebauung**

### **2.1 Städtebauliches Konzept**

Im ersten Schritt entwickelt der städtebauliche Entwurf des Bebauungsplanes die vorhandene Bebauung maßvoll weiter und bildet mit dem Ortsrand und dem Übergang in die Wiesenfläche einen natürlichen Abschluss der Bebauung. Es entsteht hier ein klassisches Einfamilienhausgebiet mit aufgelockerter Bauweise durch Einzel- und Doppelhäuser.

Die Höhenstaffelung der Gebäude paßt sich dem Geländeverlauf an.

Der Bachlauf wird durch einen Grünzug (Gewässerschutzstreifen) aufgewertet und erhöht die Attraktivität des Quartiers. Eine Spielfläche im Bereich von Flst.Nr. 505/1 befindet sich direkt am Gewässerschutzstreifen. Zur Sicherung gegenüber dem Bachlauf wird die Spielfläche in diesem Bereich eingezäunt.

### **2.2 Art und Maß der Bebauung**

Das Gebiet ist als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Die Trauf- und Firsthöhen werden von der Oberkante der geplanten Straße gemessen. Die die gesetzliche Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 gemäß § 17 (1) BauNVO kann bedingt durch die Geometrie und städtebaulich Ordnung nicht auf jedem Grundstück erzielt werden.

## **3. Verkehr**

### **3.1 Äußere Verkehrserschließung**

Das neue Wohngebiet wird über die Erzenbachstrasse von Oberwinden erschlossen.

Der bereits vorhandene Weg Flstcknr 505/2 , künftige Bezeichnung "Steinmatte", wird als Ringstrasse ausgebaut und an die Erzenbachstrasse angeschlossen. Der Bahnhof befindet sich in ca. 400 m Entfernung zum Baugebiet. Damit ist das Wohngebiet gut an den ÖPNV angebunden. Die Vertaktung des öffentlichen Personennahverkehr soll sich zwischen Freiburg und Elzach um eine halbe Stunde erhöhen.



### **3.2 Innere Verkehrserschließung**

Die innere Verkehrserschließung erfolgt über eine Ringstraße. Die Erzenbachstrasse wird ausgebaut wie zwischen Bahnhof und Baugebiet schon vorhanden. Ein Geweg mit 1,5m Breite wird getrennt durch einen Flachbord an der Westseite der Erzenbachstraße angeordnet.

### **3.3 Ruhender Verkehr**

Im gesamten Baugebiet sind ausreichend Stellplätze vorgesehen. Parken im öffentlichen Raum soll weitgehend vermieden werden. Aus diesen Gründen wird die Zahl der notwendigen Stellplätze auf dem Baugrundstück nach § 74 Absatz 2 Nr. 2 LBO auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit erhöht. Da der PKW-Nutzeranteil im ländlichen Raum höher ist als in innerstädtischen Kernbereichen, fallen zwangsläufig mehr PKW an, die auf den privaten Grundstücken untergebracht werden müssen. Darüber hinaus sind in diesem Baugebiet die Rahmenbedingungen so gelegt, dass überwiegend Familienheime entstehen, deren Wohnfläche größer ist als die Fläche bei Mietwohnungen. Damit erhöht sich die Anzahl der Familienmitglieder und zwangsläufig der Motorisierungsgrad. Zusätzlich bringt die Lage vermehrte Fahrten zur Arbeitsstelle mit sich, weil die meisten Berufe ausserhalb des ländlichen Wohngebietes ausgeübt werden. Die ÖPNV-Vertaktung hat noch nicht den gewünschten zukünftigen Standard erreicht. Die Anwohner sind, insbesondere in den Abendstunden und am Wochenende, auf ihren PKW angewiesen. Der Gemeinderat erhöhte die von der LBO geforderte Stellplatzziffer von 1,0 auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit. Die Größe der Grundstücke läßt dies zu

### **3.4 Landwirtschaft**

Der Bebauungsplan grenzt an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die künftige Wohnbevölkerung im Bebauungsplangebiet kann durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen evtl. durch entsprechende Emissionen tangiert werden. Gemäß dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme sind diese Emissionen durch die künftige Wohnbevölkerung zu dulden. Im übrigen muss jedem künftigen Bauherrn klar sein, dass wenn er sich im ländlich geprägten Raum ansiedelt, er das nebeneinander von Wohnnutzung und landwirtschaftlicher Nutzung hinnehmen muss.

#### 4.0 Städtebauliche Daten

Flächenart	ha	%
Baugebiet = Bruttobauland	1,1200	100,0
Verkehrerschließung		
versiegelte Fläche	0,2000	17,9
Gebäude + Garagen	0,3500	31,3
<b>versiegelte Fläche</b>	<b>0,5500</b>	<b>49,1</b>
<b>unversiegelte Fläche</b>	<b>0,5700</b>	<b>50,9</b>
Nettobauland	0,9200	82,1

#### 4.1. Städtebauliche Dichtewerte

Bruttowohndichte:	EW/ha	119,6	10	12,0
Nettowohndichte	EW/ha	110	0,92	119,6
Wohndichte: brutto	WE/ha	44	1,12	39,3
netto	WE/ha	44	0,92	47,8
Wohnungsbelegungsziffer	EW/WE	110	44	2,5
Wohnfläche pro EW:	qm/EW	4000	110	36,4 qm

Architekturbüro

Thomas Schindler

Kastelbergstraße 19

79183 Waldkirch

Thomas Schindler

Genehmigt mit Verfügung des  
Landratsamtes Emmendingen  
vom 12.06.2006  
(§10 Abs. 2 BauGB)

Pfaffhorn



Gemeinde Winden im Elztal

Bieniger, Bürgermeister

Winden, den 22. Feb. 2006