

Inhalt

1	Allgemeines	2
1.1	Planungsanlass und -ziel	2
1.2	Lage und Größe des Plangebietes.....	3
2	Bauleitplanung	4
2.1	Flächennutzungsplan.....	4
2.2	Planungsverfahren.....	4
2.3	Verfahrensablauf	5
3	Konzeption der Planung	6
4	Verkehrliche Erschließung / Ausbaustandard	8
5	Geologische und Hydrologische Verhältnisse im Plangebiet	8
6	Inhalte des Bebauungsplans	10
6.1	Planungsrechtliche zeichnerische und textliche Festsetzungen	10
6.2	Erlass örtlicher Bauvorschriften	13
7	Belange von Natur und Umwelt	16
8	Belange des Immissionsschutzes	17
9	Ver- und Entsorgung	17
10	Bodenordnende Massnahmen	18
11	Städtebauliche Daten	18
12	Kosten der Planung	18

1 ALLGEMEINES

1.1 Planungsanlass und -ziel

Die Gemeinde Winden im Elztal mit ihren Ortsteilen Oberwinden und Niederwinden liegt in landschaftlich schöner Lage am Eingang zum oberen Elztal. Durch die Nähe zur großen Kreisstadt Waldkirch und zum Oberzentrum Freiburg sowie durch die gute soziale und technische Infrastruktur hat sich die Gemeinde zu einem beliebten Wohnstandort entwickelt.

Nachdem das letzte Baugebiet in Niederwinden „Riedweg I“ aus dem Jahr 2003 fast vollständig aufgefüllt ist, möchte die Gemeinde aufgrund der starken Nachfrage nach Bauplätzen, zur Stärkung des Wohnstandorts Winden im Elztal sowie zur Deckung des Wohnbaulandbedarfes der örtlichen Bevölkerung ein neues Wohngebiet entwickeln. Um die Eigenentwicklung der Ortsteile zu gewährleisten und um die in den Ortsteilen vorhandene Infrastruktur aufrechterhalten zu können, sollen nun im Ortsteil Niederwinden einige Bauplätze entstehen.

Die dafür vorgesehene Fläche liegt nördlich des Baugebietes „Riedweg I“ und ist eine städtebaulich gut integrierte Baufläche, die dreiseitig von bestehender Wohnbebauung umgeben ist, sowie nach Südosten von Bahngleisen auf einem bestehenden Damm begrenzt wird. Entstehen sollen ca. 26 Bauplätze, auf denen ausschließlich Einzel- bzw. Doppelhäuser errichtet werden sollen. Die Gemeinde Winden im Elztal hat sich zur Vereinfachung der Vermarktung mit einem Erschließungsträger zusammengetan, der für die Abwicklung der Planungs- und Erschließungsmaßnahme zuständig ist.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzung für die Errichtung der Gebäude zu schaffen, hat sich der Gemeinderat der Gemeinde Winden im Elztal in öffentlicher Sitzung am 16. Oktober 2014 entschlossen, den Bebauungsplan „Riedweg II“ aufzustellen.

Grundlegende Ziele sind die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, die Gewährleistung einer dem Wohl der Allgemeinheit entsprechenden Bodennutzung, die Sicherung der natürlichen Umwelt sowie der Schutz und die Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen.

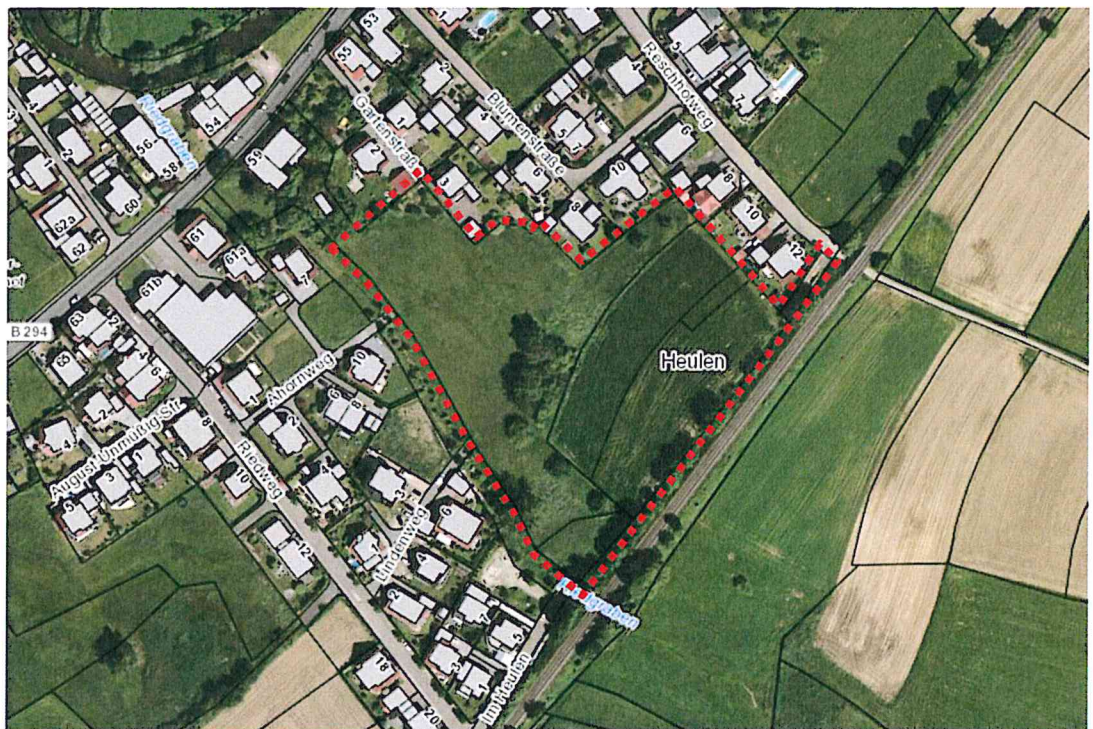
Mit der Aufstellung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Riedweg II“ werden dabei insbesondere folgende städtebauliche Ziele verfolgt:

- Stärkung der Gemeinde Winden im Elztal als attraktiver Wohnstandort
- Befriedigung der erhöhten Baulandnachfrage nach Wohnbauflächen
- Städtebaulich sinnvolle Ergänzung der bestehenden Siedlungsstruktur
- Entwicklung eines qualitätvollen Wohnquartiers unter Berücksichtigung der umgebenden Bestandsbebauung
- Sicherung einer geordneten baulichen Entwicklung im Plangebiet
- ökonomische Erschließung mit Anbindung an die bereits bestehenden Straßen

1.2 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Niederwinden südöstlich der Bundesstraße B 294 zwischen der bestehenden Bebauung des Reschhofwegs und des Riedwegs. Südwestlich im direkten Anschluss an das Plangebiet verläuft der Riedgraben. Südöstlich verläuft der Bahndamm der Elztalbahn. Das Plangebiet fällt von Osten nach Westen um ca. 6 m ab.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,5 ha und umfasst die Grundstücke Flst. Nrn. 572/2, 576, 577, 578, 577/4 sowie Teile der Grundstücke Flst. Nrn. 573 und 577/3.

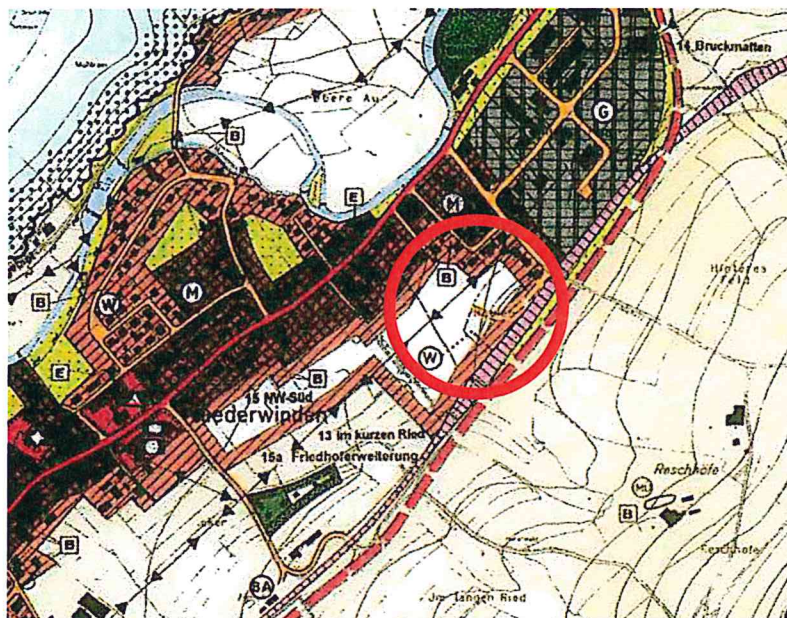


Luftbild mit Lage des Plangebietes (rote gestrichelte Umrandung), Quelle: LUBW

2 BAULEITPLANUNG

2.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Elzach weist das Plangebiet als zu entwickelnde Wohnbaufläche aus. Damit ist der Bebauungsplan in vollem Umfang aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Elzach mit schematischer Darstellung des Plangebietes (rote Markierung).

2.2 Planungsverfahren

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Nach dieser Vorschrift kann ein Bebauungsplan der Innenentwicklung für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m², wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Die Zulässigkeitsvoraussetzungen gem. § 13a Abs. 1 BauGB für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt, da der Bereich deutlich weniger als die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 m² aufweist.

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB sind zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen. Der

Gesetzgeber hat an die sog. „Kumulationsregel“ enge Maßstäbe geknüpft. Verhindert werden soll vor allem, dass ein Bebauungsplanverfahren missbräuchlich in mehrere kleine Verfahren aufgeteilt wird, um den Schwellenwert von 20.000 m² zu umgehen. Im näheren Umkreis des Bebauungsplans gibt es derzeit keine weiteren Änderungen bzw. Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit dem vorliegenden Bebauungsplan stehen könnten.

Derzeit wird die ca. 1,5 ha große Fläche teilweise landwirtschaftlich bzw. als Wiesenfläche genutzt. Bei dem Plangebiet handelt es sich jedoch eindeutig um eine Maßnahme der Innenentwicklung, da die Fläche innerhalb der vorhandenen Siedlungsstruktur liegt. Das Plangebiet ist dreiseitig von bestehender Bebauung umgeben. Südöstlich verläuft der durchschnittlich ca. 5 m hohe Bahndamm der Elztalbahn, was dem Plangebiet einen visuellen, landschaftlichen und städtebaulichen Siedlungsabschluss gibt. Die Gemeinde Winden im Elztal nutzt mit dem Bebauungsplan das vorhandene Innenentwicklungspotential ihrer Gemeinde, so dass die Notwendigkeit zur Ausweisung neuer Bauflächen am Siedlungsrand eingedämmt wird und tatsächlich verfügbare Flächenpotentiale aktiviert werden können. Die Gemeinde leistet somit einen wesentlichen Beitrag zum Flächensparen. Durch die Anschlüsse an die bestehenden Straßen sollen wertvolle vorhandene Innenentwicklungspotentiale genutzt werden, die zur Auslastung der Infrastruktur und dementsprechend zur Einsparung zusätzlicher Kosten beitragen.

Weiterhin gibt es keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie (Natura 2000). Auch wird durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Der Bebauungsplan kann daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Danach kann auf eine frühzeitige Beteiligung verzichtet werden, was in diesem Fall in Anspruch genommen wird. Darüber hinaus wird auf eine Umweltprüfung, die Erarbeitung eines Umweltberichts und auf eine Zusammenfassende Erklärung verzichtet, ebenfalls findet die Eingriffsregelung (§ 1a BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG) keine Anwendung.

2.3 Verfahrensablauf

- | | |
|--------------------------|--|
| 16.10.2014 | Der Gemeinderat der Gemeinde Winden im Elztal fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Riedweg II“. |
| 17.06.2015 | Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans und seiner örtlichen Bauvorschriften und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB |
| 03.08.2015
03.09.2015 | bis Beteiligung der Öffentlichkeit mit Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB |

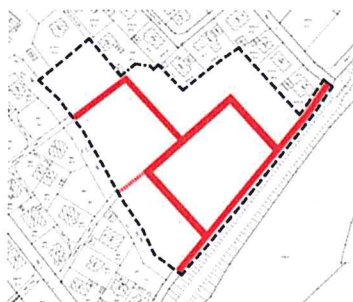
14.10.2015 Behandlung der in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen. Der Gemeinderat der Gemeinde Winden im Elztal beschließt gem. § 10 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Riedweg II“ als Satzung.

3 **KONZEPTION DER PLANUNG**

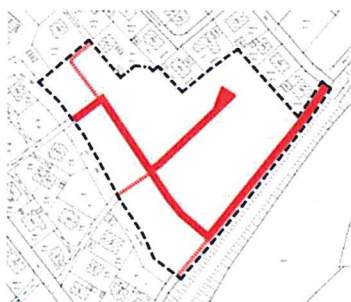
Das Plangebiet soll unter Berücksichtigung städtebaulicher, verkehrlicher und ökologischer Gesichtspunkte neu geordnet und einer Wohnbebauung zugeführt werden.

Im Vorfeld wurden drei verschiedene Erschließungsvarianten untersucht. Ziel dabei war es immer, eine möglichst sparsame Erschließung zu wählen, die aber gleichzeitig einen Anschluss an die bestehenden Straßen ermöglicht. Bereits zur Planung der Baugebiete am Riedweg und Reschhofweg wurden Grundstücke entlang der Bahnlinie freigehalten, um eine spätere Erschließung des derzeitigen Plangebietes realisieren zu können. Ebenfalls sind Anbindungen an den Ahornweg und den Lindenweg denkbar. Da diese beiden Wege jedoch im Bestand lediglich ca. 4,30 m breit sind, soll hier nur eine untergeordnete Erschließung stattfinden.

Variante 1:



Variante 2:



Variante 3:



Die vorgelegten Erschließungsvarianten wurden hinsichtlich ihrer Vor- und Nachteile geprüft. Wesentliches Kriterium sollte eine wirtschaftliche und schlüssige Erschließung sein, die ein ruhiges Wohngebiet für bestehende und neue Anwohner ermöglicht.

In Abstimmung mit der Gemeinde ergab sich schließlich eine vierte Variante, die – zusammen mit den drei vorhergehenden Erschließungsvarianten – in öffentlicher Gemeinderatsitzung im September 2014 mit dem Gemeinderat diskutiert wurde.

Der größte Teil des neuen Plangebietes soll schlussendlich über die Anbindung Riedweg/Im Heulen sowie über die Reschhofstraße erschlossen werden. Entlang der Bahnlinie entsteht eine Verbindungsstraße, die mit einem U-förmigen Anschluss einen Großteil des Plangebietes erschließt. Entlang der Bahnlinie wird die neue Straße etwas verschwenkt, um hier öffentliche Stellplätze anbieten zu können. Über den Ahornweg wird der nordwestliche Teil des neuen Plangebietes erschlossen. Da dieser Weg nur eine geringe Breite aufweist, sollen lediglich ca. 5 Bauplätze hierüber erschlossen werden. Die Verlängerung des Ahornwegs endet

BEGRÜNDUNG

mit einem Wendehammer, der für Müllfahrzeuge geeignet ist. Entlang des neuen Abschnitts des Ahornwegs entstehen ebenfalls einige öffentliche Stellplätze.

Um das Plangebiet auch fuß- und radläufig besser an den bestehenden Ort anzubinden, wurden mehrere Fuß- und Radwegeverbindungen aufgenommen. Eine wichtige Verbindung wird daher von der neuen U-förmigen Straße über den Ahornweg bis zur Gartenstraße geplant, die eine direkte Verbindung zur Hauptstraße ermöglicht. Auch ein fußläufiger Anschluss an den Lindenweg ist vorgesehen.

Die Regel-Ausbaubreite der neuen Straßen beträgt 5,50 m. Für Fuß- und Radwege sind Wegbreiten von 3,50 m vorgesehen, um Fußgänger und Radfahrer ausreichenden Bewegungsraum zur Verfügung zu stellen oder z.B. die Zufahrt eines kleinen Schneeräumfahrzeugs zu ermöglichen.

Die neuen Gebäude sollen sich möglichst harmonisch in die bestehende Siedlungsstruktur einfügen, daher wurden die Gebäude entsprechend der Ausrichtung der nördlich und südlichen bestehenden Gebäude gewählt. Insbesondere die Bebauung im Plangebiet „Riedweg I“ wurde bereits 2003 zur besseren Ausnutzung solarer Energiegewinne leicht nach Süden gedreht. Entstehen sollen ca. 26 Bauplätze, wobei ausschließlich Einzel- bzw. Doppelhäuser entstehen sollen. Dies ist hauptsächlich den bereits jetzt vorliegenden Anfragen an die Gemeindeverwaltung geschuldet, wobei eben ausschließlich Grundstücke für Einzel- bzw. Doppelhäuser angefragt werden.



Gestaltungsvorschlag Variante 4a, Stand 02.10.2014

4 VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG / AUSBAUSTANDARD

Um bereits im Vorfeld zu signalisieren, dass es bei den geplanten Straßen um Wohnstraßen mit einer gewissen Verkehrsberuhigung handelt, wurden diese in der Planzeichnung zum Bebauungsplan als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Die Ausweisung ist nicht gleichbedeutend mit der Beschilderung als „verkehrsberuhigter Bereich“ im verkehrsrechtlichen Sinne (Zeichen 325), sondern umfasst auch andere Arten der Verkehrsberuhigung wie z.B. eine Tempo-30-Zone. Die genaue Ausgestaltung der Verkehrsflächen wird nicht auf der Ebene der Bebauungsplanung festgelegt; die endgültige Ausweisung und Beschilderung wird im Zuge der Ausführungsplanung mit den entsprechenden Behörden abgestimmt und beantragt.

Die technische Planung der Verkehrsflächen wurde durch das Ingenieurbüro BIT Ingenieure AG, Freiburg, vorgenommen. Die Höhenpunkte der Oberkante der geplanten Straße sind in der Planzeichnung zum Bebauungsplan dargestellt. Aufgrund des frühen Planungsstands soll den Verkehrsplanern bei der Ausführungsplanung eine gewisse Flexibilität zugestanden werden, so dass geringfügige Abweichungen der Höhenpunkte zulässig sind.

Beide Erschließungsstraßen werden zwar mit öffentlichen Parkplätzen, jedoch ohne Gehwege als sog. Mischverkehrsflächen ausgeführt. Die Straße wurde auf den Begegnungsfall Pkw/Lkw ausgelegt. Der Verlauf der Straßen und Wege folgt im Wesentlichen der vorhandenen Topographie. Das Längsgefälle liegt zwischen 0,5% bis max. 5,8%, wobei die planerische Zielsetzung war, die 6,0% nicht zu überschreiten. Der Nachweis der Dimensionierung der Einmündung- und Kurvenbereiche wurde mit dynamischen Schleppkurven geführt. Als Bemessungsfahrzeug wurde ein 3-achsiges Müllfahrzeug Fahrweise 2 zugrunde gelegt. Für die Sichtdreiecke wurde eine Anfahrtsicht von 30 m zugrunde gelegt. Die Erschließungsstraßen werden in Asphalt, die Fuß- und Radwege sowie die öffentlichen Pkw-Parkplätze werden in Pflasterbauweise ausgeführt. Die Entwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt über die Regenwasserkanalisation.

5 GEOLOGISCHE UND HYDROLOGISCHE VERHÄLTNISSE IM PLANGEBIET

Im Rahmen der Erschließungsplanung wurde durch die Ingenieurpartnerschaft Neumann + Schweizer, Freiburg, eine geotechnische Beurteilung des Untergrundes erstellt. Die geotechnische Beurteilung ist dem Bebauungsplan beigelegt, auf dessen Ausführungen im Einzelnen verwiesen wird.

Zusammengefasst kann folgendes festgestellt werden:

Es wurden 6 über das Plangebiet verteilte Baggerschürfe untersucht. Unterhalb des Mutterbodens folgt eine Zone aus schwach sandigem, schwach tonigem Schluff. Unterhalb dieses Schluffs wurde außer bei den zwei höchstgelegenen/nordöstlichsten Bohrungen Kies erreicht, frühestens ab einer Tiefe von 1,70 m ab Geländeoberkante. In den Bohrungen wurde sowohl Sickerwasser als auch Schichtwasser beobachtet. Insgesamt ist davon auszugehen, dass die im Talbereich des Baugebietes geplanten Gebäude den Grundwasserleiter (ab einer Tiefe von ca. 1,70 m) erreichen können. Das gesamte Plangebiet liegt im Einflussbereich von Schicht- bzw. Sickerwasser.

Bemessungswasserstand:

Der Bemessungswasserstand ist der höchste planmäßige Wasserstand, der sich innerhalb der planmäßigen Nutzungsdauer aus erwartendem Grundwasser, Schichtenwasser oder Hochwasser ergibt. Da für das Baugebiet „Riedweg II“ keine langjährigen Messreihen zur Verfügung stehen, wird der Bemessungswasserstand aufgrund der angetroffenen Bodenverhältnisse und Wasserspiegellagen zum Zeitpunkt der Erkundungsbohrungen abgeleitet. Basierend auf den Erkundungsergebnissen wird der Bemessungswasserstand für das gesamte Baugebiet auf Geländeoberkante festgelegt.

Grundwasser:

Die Grundwasserverhältnisse im Plangebiet sind als gespannt zu beschreiben. Den eigentlichen Grundwasserleiter bildet der Kies. In diesem findet die Grundwasserströmung im Talboden statt. Jedoch steigt das Wasser auch in die darüber liegenden Schlufflagen auf. Diese sind aufgrund ihrer Beschaffenheit und schlechten Durchlässigkeit nicht als Grundwasserleiter einzustufen. Es findet in den Schluff-Schichten keine wesentliche Durchströmung statt. Für das Baugebiet „Riedweg II“ war es nicht möglich, einen mittleren Grundwasserhöchststand (MHW) zu ermitteln, da die vorgefundenen Bodenschichten Schicht- und Stauwasser aufweisen und auch keine langjährigen Messreihen zur Verfügung stehen.

Im Bebauungsplan werden daher folgende Hinweise aufgeführt:

Es wird empfohlen, Untergeschosse nicht tiefer als Oberkante durchlässiger Kiesgrundwasserleiter zu gründen (Unterkante Bodenplatte), um Einflüsse auf die Grundwasserströmung zu vermeiden. Bei tiefergehenden Gründungen dürfen diese nicht als Strömungshindernis in den grundwasserführenden Kies einbinden.

Gemäß § 12 Abs. 5 und § 43 Wassergesetz Baden-Württemberg sind folgende Hinweise zu beachten:

Eine Baumaßnahme, die unter den MHW (Mittel der jährlichen Höchstwasserstände eines Beobachtungszeitraums) eingreift, bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis. Für Baumaßnahmen mit geplanten Gründungstiefen unterhalb der Oberkante des durchlässigen Kiesgrundwasserleiters ist u.a. nachzuweisen, dass

- keine nachteiligen Auswirkungen auf die Grundwasserströmungsverhältnisse entstehen,
- keine nachteiligen Auswirkungen auf Unter-/ Oberlieger vorliegen (kann durch Gutachten festgestellt werden) und
- die Bauteile wasserdicht (weiße Wanne), grundwasserumläufig, auftriebssicher und grundwasserverträglich sind. Durch eine gutachterliche Bewertung ist die Unschädlichkeit des Eingriffs auf den Grundwasserabfluss bzw. die hierfür erforderlichen Maßnahmen vor der Baufreigabe nachzuweisen.

6 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

6.1 Planungsrechtliche zeichnerische und textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der beabsichtigten Nutzung und in Anlehnung an den Charakter der umliegenden bestehenden Gebäude wird das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Um den überwiegend ruhigen Charakter eines Wohngebietes in Ortsrandlage zu unterstreichen, werden Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für sportliche Zwecke sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sollen ausgeschlossen werden, um die begrenzt zur Verfügung stehenden Flächen für die große Nachfrage nach Wohnbauflächen decken zu können. Gerade Gewerbebetriebe haben für Lager- oder Betriebsgebäude meist einen größeren Flächenbedarf und sind außerdem hinsichtlich ihrer Emissionen in diesem Bereich kritisch zu sehen. Anlagen für sportliche Zwecke werden ausgeschlossen, da der hierfür erforderliche Platzbedarf in der Regel nicht ausreicht und darüber hinaus die Versorgung der Gemeinde mit Sportstätten bereits sichergestellt ist. Der Ausschluss von Anlagen für Verwaltungen und Gartenbaubetrieben dient außerdem der Vermeidung störender bzw. flächenintensiver Nutzungen, der Vermeidung von Besucherverkehr und somit der Stärkung der Wohnnutzung als angestrebter Hauptnutzung. Tankstellen sind im Plangebiet zur Aufwertung des Wohngebietes und wegen der mit diesen Nutzungen verbundenen Lärm- und Geruchsemissionen (Zu- und Abfahrtsverkehr) nicht zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), durch die maximale Anzahl der Vollgeschosse sowie die maximal zulässige Trauf- bzw. Gebäudehöhe bestimmt.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 orientiert sich dabei an der in § 17 BauNVO dargestellten Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete. Die Festsetzung einer GFZ von 0,8 in Verbindung mit der Festsetzung von maximal 2 Vollgeschossen (II) entspricht dem Planungsziel einer angemessenen dichten Bebauung und eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Die Grundstücke können gut ausgenutzt werden, fügen sich aber gleichzeitig gut in die umgebende Bebauung ein und verfügen darüber hinaus über ausreichende nicht versiegelte und möglichst begrünte Freiflächenanteile.

Die Festsetzungen der maximalen Trauf- und Gebäudehöhen orientieren sich sowohl an der bestehenden umgebenden Bebauung sowie den Festsetzung im bestehenden Bebauungsplan „Riedweg I“. Im vorliegenden Bebauungsplan sind daher Trauhöhen mit maximal 6 m und Gebäudehöhen mit maximal 11 m zulässig. Lediglich für Gebäude mit Zelt- oder Pultdach sind Trauhöhen bis maximal 7,5 m zulässig, um diesen Gebäuden mit ihren in der Regel flacheren Dachneigungen eine größere Ausnutzung der oberen Geschosse zu ermöglichen. Bezugspunkt ist dabei die neu zu erstellende Erschließungsstraße.

Ergänzend wurde eine Überschreitung der Traufhöhen für Wiederkehren und Dachaufbauten um maximal 1,5 m zugelassen. Um eine gute Ausnutzung der Dachgeschosse zu ermöglichen, können Dachaufbauten und Widerkehren bis zu einer Breite von 2/3 des jeweiligen Gebäudes errichtet werden (s. Kapitel örtliche Bauvorschriften). Da die Traufhöhe der Dachaufbauten dann in der Regel nicht mehr untergeordnet in Erscheinung tritt, wurde diese Festsetzung notwendig. Im Hinblick auf das Gesamtkonzept einer guten Ausnutzung der Grundstücke im Sinne eines sparsamen Flächenverbrauchs in Verbindung mit einer hohen Wohnqualität der Bewohner werden diese Festsetzungen insgesamt befürwortet.

Überbaubare Grundstücksfläche/Baufenster, Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen - sog. Baufenstern - bestimmt. Hierdurch werden im wesentlichen Lage und städtebauliche Struktur der Hauptgebäude bestimmt.

Durch überwiegend großzügige Baufenster soll den zukünftigen Bauherren ein größtmöglicher Spielraum bei der Stellung ihrer Gebäude ermöglicht werden. Durch die Festsetzung, dass maximal Einzel- bzw. Doppelhäuser zulässig sind, wird die aufgelockerte städtebauliche Struktur weitergeführt, so dass sich die neuen Gebäude harmonisch in die Umgebung einfügen können. In Verbindung mit der Festsetzung der Hauptfirstrichtungen bzw. der Stellung der baulichen Anlagen wird sichergestellt, dass das städtebauliche Konzept der Bestandsbebauung fortgeführt wird.

Um Überschreitungsmöglichkeiten der Baugrenzen definitiv zu regeln und um unterschiedliche Interpretationsmöglichkeiten zu vermeiden, sind Überschreitungen der Baugrenzen durch Vorbauten wie z.B. Balkone oder Erker auf einer maximalen Länge von 5,00 m um bis zu 1,50 m zulässig. Lediglich Dachvorsprünge dürfen die Baugrenzen auf der gesamten Länge um 1 m überschreiten.

Durch das sog. „Wintergartenprivileg“ wurde darüber hinaus bestimmt, dass Baugrenzen nach Südwesten mit Bauteilen, deren Oberflächen zu mehr als 70 % verglast sind und die eine wohnraumähnliche Nutzung aufnehmen, um bis zu 1,50 m überschritten werden dürfen. Durch diese Festsetzung soll ein Beitrag zur passiven Solarenergienutzung geleistet werden.

Garagen, Carports, Kfz-Stellplätze

Grundsätzlich müssen die erforderlichen Kfz-Stellplätze auf den privaten Grundstücken untergebracht werden, da der Straßenraum möglichst von ruhendem Verkehr freigehalten werden soll.

Zur Sicherung unversiegelter Gartenflächen und der Wohnruhe in den rückwärtigen Grundstücksbereichen, wurde festgesetzt, dass Garagen, Carports und Kfz-Stellplätze nur im Bereich zwischen Erschließungsstraße und rückwärtiger Gebäudeflucht zulässig sind, wobei diejenige Erschließungsstraße maßgebend ist, von der aus die Zufahrt auf das Grundstück erfolgt.

Um die Erschließungsstraßen weitgehend von Verkehr freizuhalten, wurde festgesetzt, dass Garagen einen Mindestabstand von 5,0 m zur Straße einhalten müssen, Carports einen Abstand von mind. 2,0 m. Zusätzlich erhalten die zukünftigen Bauherren die Möglichkeit, vor ihrer Garage einen Kfz-Stellplatz bzw. eine ausrei-

chende Garagenzufahrt einzurichten. Um im Straßenraum nicht zu dominant in Erscheinung zu treten und die Straßenflucht zusätzlich einzuengen, müssen parallel zur Erschließungsstraße stehende Garagen und Carports einen Abstand von mind. 1 m einhalten. Dies gilt nicht für Garagen und Carports, die parallel zu eigenständig geführten Fuß- und Radwegen errichtet werden.

Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten

Um die Ausnutzung der Grundstücke mit zu vielen kleinen Wohnungen zu verhindern und um die Zahl der notwendigen Kfz-Stellplätze auf dem Grundstück unterbringen zu können, wurde im Allgemeinen Wohngebiet (WA) die Zahl der zulässigen Wohneinheiten pro Wohngebäude beschränkt. Daher sind im allgemeinen Wohngebiet in Einzelhäusern max. 3 Wohnungen und für Doppelhaushälften max. 2 Wohnungen zugelassen.

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

Um bei der angestrebten städtebaulichen Dichte zumindest ein gewisses Maß an unversiegelten Flächen zu erreichen, müssen Wege, Kfz- und Fahrradstellplatzflächen sowie Zufahrten mit wasserdurchlässigem Belag ausgeführt werden. Diese Festsetzung erhöht die Versickerungsmöglichkeit von Niederschlagswasser auf den Grundstücken.

Um den Boden vor Verunreinigung mit Kupfer-, Zink- oder Bleiionen zu schützen, ist die Dacheindeckung mit ebendiesen Metallen nur dann zulässig, wenn diese beschichtet oder ihn ähnlicher Weise behandelt sind, so dass eine Kontamination des Bodens ausgeschlossen werden kann. Weiterhin wurden zum Schutz nachtaktiver Insekten insektenfreundliche Außenbeleuchtungen festgesetzt.

Durch die geotechnische Beurteilung (s. Kapitel 5, geologische und hydrologische Verhältnisse im Plangebiet) wurde festgestellt, dass das gesamte Plangebiet im Einflussbereich von Schicht- bzw. Sickerwasser liegt. Zum Schutz der Gebäude vor drückendem Wasser wurde daher festgesetzt, dass Geschosse unterhalb der Geländeoberkante als sog. „wasserdichte Wanne“ auszuführen sind.

Vorkehrungen vor schädlichen Umwelteinwirkungen (passive Lärmschutzmaßnahmen)

Das Plangebiet wurde hinsichtlich der auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen untersucht (siehe Kapitel 8, Belange des Immissionsschutzes). Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet sind deshalb die in der schalltechnischen Untersuchung vorgeschlagenen Vorgaben für Lärmschutzmaßnahmen in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen worden.

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Festsetzungen zu Baum- oder Strauchpflanzungen dienen insbesondere der Ein- und Durchgrünung des Plangebiets sowie Erhalt der Bodenfunktionen und der Aufwertung von Biotopstrukturen für Pflanzen und Tiere.

Auf den öffentlichen Grünflächen der Parkplätze entlang der Verlängerung des Ahornweges sollen zwei kleinkronige Bäume zur Aufwertung des Straßenraums gepflanzt werden. Bei den Parkplätzen entlang des Bahndammes sind keine Pflanzmaßnahmen vorgesehen, da der Bahndamm bereits dicht bewachsen ist.

Gewässerrandstreifen

Ein wichtiger Punkt der Planung war die Berücksichtigung des südlich des Plangebietes verlaufenden Riedgrabens, ein Gewässer II. Ordnung, das von der Bahnlinie aus über die Hauptstraße nach Nordwesten in die Elz fließt. Durch die Planung der neuen Ortsumfahrung der L 294 auf der östlichen Seite des Bahndammes ist vorgesehen, den Riedgraben zu ertüchtigen und im Bereich des Anschlusses direkt vor dem Bahndamm mit einer neuen Unterführung des Bahndammes leicht zu verschwenken. Auch wenn der Riedgraben außerhalb des neuen Plangebietes liegt und von diesem keinesfalls beeinträchtigt werden soll, wurde die Uferböschung vermessen und der Bereich des 5 m breiten Gewässerrandstreifens, der teilweise bereits innerhalb des neuen Plangebietes liegt, als öffentliche Grünfläche und Gewässerrandstreifen dargestellt. Für den Bereich der geplanten Verschwenkung wurde die Fläche bereits im Vorfeld der zukünftigen Planung berücksichtigt und ebenfalls als öffentliche Grünfläche bzw. als Gewässerrandstreifen festgehalten.

Auf die Regelungen zum Gewässerrandstreifen wird in den Hinweisen zum Bebauungsplan ausdrücklich hingewiesen, so z.B. das Verbot zur Errichtung von baulichen oder sonstigen Anlagen.

6.2 Erlass örtlicher Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften sollen eine harmonische Einbindung der neuen Wohnbebauung in die Umgebung fördern. Insgesamt soll durch diese Vorschriften ein ortstypisches Erscheinungsbild der Bebauung erreicht werden und gleichzeitig noch ausreichend Spielraum für eine individuelle zeitgemäße Architektur gewährleistet bleiben.

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Dachform und Dachneigung

Zulässig sind Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von 25° bis 45°, Zeltdächer mit einer Dachneigung von 15° bis 25° und Pultdächer mit einer Dachneigung von 10° bis 15°. Die zeitgemäßen und nachgefragten Dachformen bieten individuelle Spielräume und ermöglichen eine große Vielfalt bei gleichzeitiger Einfügung in die umgebende, bestehende Wohnbebauung.

Dacheindeckung

Um sich in die Bestandsbebauung einzufügen und das Ortsbild nicht zu beeinträchtigen, wurden rote bis braune bzw. graue bis anthrazitfarbene Dacheindeckungsmaterialien zugelassen. Dies gilt nicht für Dachbegrünungen, die auf den flacher geneigten Dächern, wie z.B. Pultdächern, prinzipiell ermöglicht werden sollen. Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sowie glänzende oder reflektierende Materialien sollen als ortsuntypisch nicht verwendet werden.

Dachaufbauten

Die Festsetzungen bzgl. Dachaufbauten gewährleisten, dass die Proportionen zwischen Gebäudekörper und Dach eingehalten werden und das Ortsbild nicht negativ beeinflusst wird. Gerade die Dachlandschaften leisten einen wichtigen Beitrag zu einem harmonischen Ortsbild.

Müllbehälterstandorte

Auf den Baugrundstücken sind Standorte für Abfallbehälter mit einem baulichen oder pflanzlichen Sichtschutz zu versehen. Diese Festsetzung dient der positiven Wahrnehmung des Plangebiets und sorgt zudem für eine Minimierung der Konflikte durch Geruchsimmissionen.

Einfriedungen

Zur Gestaltung des Straßenraumes, zur Freihaltung von Sichtbezügen und zur Verhinderung zu hoher und dadurch im Straßenraum „tunnelartig“ wirkender Einfriedungen werden Höhenbeschränkungen für Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen getroffen. So dürfen Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen (Erschließungsstraße und auch Fu- und Radwege), gemessen ab Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, nicht höher als 0,80 m sein.

Um eventuelle Höhenveränderungen des bestehenden Geländes gegenüber der privaten Grundstücke nicht zu massiv in Erscheinung treten zu lassen, dürfen Stützmauern und Mauern eine Höhe von max. 1 m nicht überschreiten.

Maschendraht und Drahtzäune werden nur mit Heckenhinterpflanzung zugelassen. Stacheldraht und Nadelgehölzhecken wird als wohngebietsuntypisches Material und aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen.

Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen

Die Festsetzung, dass die unbebauten Flächen der Grundstücke zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind, unterstützt die Qualität des öffentlichen Raums und des Ortsbilds.

Außenantennen, Niederspannungsfreileitungen

Um die Beeinträchtigung des Ortsbildes durch zu viele Antennen oder Satellitenanlagen zu verhindern, ist pro Gebäude maximal eine sichtbare Antenne oder Satellitenantenne zulässig, wobei die sog. „Satellitenschüsseln“ die gleiche Farbe wie die dahinterliegenden Gebäudeflächen aufweisen müssen.

Zur Verhinderung von „oberirdischen Drahtgeflechten“ wie in den 50er und 60er Jahren noch üblich und leider heute wieder von einigen Versorgungsträgern ange-dacht, wurde festgesetzt, dass Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet nicht zulässig und daher unterirdisch zu verlegen sind.

Kfz-Stellplatzverpflichtung

Baumaßnahmen sind regelmäßig mit einer erhöhten Anzahl von Wohnungen und einem zusätzlichen Kfz-Stellplatzbedarf verbunden, der auf den Grundstücken nachgewiesen werden muss. Unter Berücksichtigung des stark gestiegenen Bedarfs für Zweitwagen und Besucherparkplätze reicht ein Kfz-Stellplatz je Wohnung nicht aus.

Daher wird aufgrund verkehrlicher und städtebaulicher Gründe gegenüber den Vorschriften der Landesbauordnung eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Kfz auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt.

Die Erhöhung der Kfz-Stellplatzverpflichtung ist für die Gemeinde Winden im Elztal aus folgenden Gründen notwendig:

Verkehrliche Gründe

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 zusätzlich zu belasten. Es zeigt sich außerdem, dass die Zahl der Haushalte mit zwei oder mehr Kraftfahrzeugen kontinuierlich anwächst, was bei der städtebaulichen Planung berücksichtigt werden muss. Auch wenn im Bereich des Öffentlichen Personennahverkehrs in letzter Zeit Verbesserungen erreicht wurden, so ist der ÖPNV nach Ausbauzustand und Leistungsfähigkeit gerade in eher ländlichen Gebieten wie in Winden im Elztal nicht in der Lage, das eigene Auto ganz zu ersetzen, so dass die Unterbringung der privaten Kfz-Stellplätze auf den privaten Grundstücken in ausreichender Zahl erforderlich ist.

Städtebauliche Gründe

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen soll den bestehenden und zukünftigen Bewohnern eine angemessene Aufenthaltsqualität garantiert werden. Daher sollen im Besonderen die angrenzenden Straßen nicht „öffentliche Parkzone“ sein.

Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser

Eine Regenwasserversickerung ist aufgrund der örtlichen Untergrundverhältnisse technisch und wirtschaftlich nicht möglich. Das Baugebiet wird somit im Trennsystem entwässert. Zur Entlastung der Elz muss das anfallende Niederschlagswasser in Retentionszisternen mit einem notwendigen Rückhaltevolumen von mind. 2,5 m³ auf den privaten Grundstücken gesammelt und gedrosselt in den öffentlichen Regenwasserkanal abgeleitet werden.

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, dann je Baugrundstück eine Zisterne mit mindestens 5,00 m³ zu erstellen ist.

7 BELANGE VON NATUR UND UMWELT

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt, ist die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung nicht erforderlich. Darüber hinaus findet die Eingriffsregelung keine Anwendung. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz sowie naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen des Bebauungsplans auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

Vom Büro für Landschaftsplanung H.-J. Zurmöhle, Waldkirch, wurde daher ein Umweltbeitrag mit Artenschutzfachlichem Gutachten erarbeitet, der dem Bebauungsplan beigelegt ist.

Artenschutz:

In Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde (Landratsamt Emmendingen) wurde eine vertiefende Untersuchung auf die Artengruppe der Vögel und Reptilien festgelegt. Darüber hinaus wurden die Artengruppen der Fledermäuse und Amphibien stichprobenhaft erfasst.

Vögel: Das Gebiet ist für Vögel von untergeordneter Bedeutung. In erster Linie dient es als Nahrungsfläche für siedlungsorientierte Arten, die im Elztal weit verbreitet sind. Wertgebende Vogelarten sind nicht betroffen. Verbotstatbestände treten voraussichtlich nicht ein. Für im Gebiet vorkommende Höhlenbrüter (Star, Kohlmeise) werden 2 Ersatzquartiere in räumlichen Zusammenhang installiert. Die Installation der Ersatzquartiere wird bis zum Satzungsbeschluss abgestimmt.

Fledermäuse: Fortpflanzungs- und/oder Ruhestätten von Fledermäusen sind nicht vorhanden bzw. stark reduziert. Da lediglich 1 Obstbaum mit Höhle im Plangebiet vorhanden ist, ist dieser außerhalb der Fortpflanzungs- und/oder Ruhezeiten von Fledermäusen (September/Oktober) auf Fledermausbesatz hin zu überprüfen. Ein entsprechender Hinweis wurde aufgenommen.

Zauneidechsen: Das Plangebiet ist teilweise Lebensraum von Zauneidechsen. Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme wird daher ein Ersatzhabitat in räumlichem Zusammenhang außerhalb des Geltungsbereichs der geplanten Bebauung erstellt. Art und Umfang wird mit der zuständigen Behörde bis zum Satzungsbeschluss abgestimmt bzw. festgelegt und in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag festgehalten.

Auf die weiteren Ausführungen des Umweltbeitrags einschließlich des Artenschutzfachlichen Gutachtens wird verwiesen.

8 BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES

Aufgrund der Schallimmissionen, die vom Schienenverkehr und der bestehenden Ortsdurchfahrt B 294 auf das Plangebiet einwirken, wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro Fichtner Water & Transportation GmbH, Freiburg, durchgeführt, die dem Bebauungsplan beigelegt wird. Ebenfalls wurden zukünftige Lärmbelastungen der geplanten Ortsumfahrung der B 294, die südwestlich der Bahnanlage entstehen soll, geprüft. Die Bewertung erfolgte nach der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau.

Die Verkehrslärmimmissionen liegen insbesondere im Prognosefall unter Berücksichtigung der Elektrifizierung der Elztalbahn und der Ortsumfahrung Winden häufig über den Orientierungswerten der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau. Gerade im Umfeld der Elztalbahn ergeben sich Beurteilungspegel, die deutlich über den Orientierungswerten der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete liegen. Maßgebend hierfür ist der Schienenverkehrslärm. Auch die Ortsumfahrung würde im Südosten des Plangebiets einen Beitrag zur Gesamtbelastung leisten. Durch den Abstand zur bisherigen Ortsdurchfahrt der B 294 wird das geplante Baugebiet hiervon nur geringfügig beeinträchtigt.

Zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse im Plangebiet „Riedweg II“ werden im Plangebiet daher Lärmschutzmaßnahmen notwendig. Dabei wurde zunächst die Wirkung einer Lärmschutzwand an der Bahnstrecke geprüft. Aufgrund einer nur für Erdgeschosse guten Wirkung und der Schwierigkeiten einer baulichen Realisierung mit entsprechend hohen Kosten, soll in Abstimmung mit der Gemeinde Winden im Elztal auch zum Schutz des Landschaftsbildes auf einen aktiven Lärmschutz verzichtet werden.

Stattdessen werden abgestufte Vorgaben für die geplanten Gebäude (passiver Lärmschutz) festgesetzt. Diese umfassen Festsetzungen zur Grundrissorientierung (Anordnung von Aufenthaltsräumen auf der lärmabgewandten Seite), zur Schalldämmung der Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume, zur Belüftung von Schlafräumen und zum Schutz von Außenwohnbereichen.

9 VER- UND ENTSORGUNG

Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasser

Das Plangebiet ist über die umgebenden Straßen vollständig erschlossen. Die Versorgung ist durch Anschluss an vorhandene Leitungen gesichert.

Eine Regenwasserversickerung ist aufgrund der örtlichen Untergrundverhältnisse technisch und wirtschaftlich nicht möglich. Das Baugebiet wird somit im Trennsystem entwässert.

Die Ableitung sowohl des Schmutz- wie auch des Regenwassers erfolgt über eine neue Trennkanalisation in der Gartenstraße: das Schmutzwasser wird über einen neuen Kanal DN 250 in den bestehenden SW-Kanal DN 400 in der Hauptstraße eingeleitet, das Regenwasser von allen öffentlichen und privaten Flächen wird über einen neuen RW-Kanal DN 400 in die Elz eingeleitet. Eine zentrale Rückhaltung und Drosselung des Abflusses ist nicht erforderlich.

Der Regenwasserabflusses von jedem privaten Baugrundstück in die öffentliche Kanalisation ist über sog. Retentionszisternen gedrosselt abzuleiten; die Drosselabflussspende beträgt 0,30 l/s pro 100 m² bezogen auf die Gesamtfläche des Grundstücks.

Im Zuge der Erschließung werden darüber hinaus Trinkwasserleitungen, Kabel für die Stromversorgung und Straßenbeleuchtung sowie Telefonkabel und Leerrohre der Gemeinde für eine zu-künftige DSL-Anbindung verlegt.

Löschwasserversorgung

Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 wird für das Baugebiet eine Löschwassermenge von 96 m³/h für 2 Stunden zur Verfügung gestellt. Die Abstände zwischen den Hydranten richten sich nach dem DVGW-Arbeitsblättern W 331 und W400 (Teil 1).

10 BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sind keine Bodenordnungsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch (Baulandumlegung) erforderlich.

11 STÄDTEBAULICHE DATEN

Fläche des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	ca.	1,54 ha
---	-----	---------

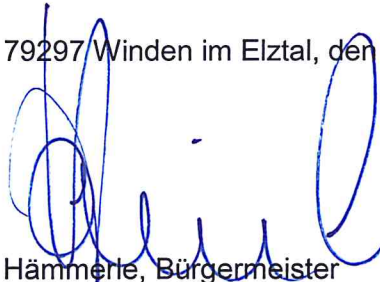
davon:

Allgemeines Wohngebiet	ca.	1,18 ha
Verkehrsfläche (Straßen und Fuß-/Radwege)	ca.	0,30 ha
Öffentliche Grünfläche	ca.	0,06 ha

12 KOSTEN DER PLANUNG

Die durch das Plangebiet entstehenden Kosten für die Ergänzung der Erschließung (verkehrliche und technische Erschließung) werden auf der Grundlage der Vorplanung, Stand Mai 2015, insgesamt auf ca. 705.000 € (netto) geschätzt.

79297 Winden im Elztal, den 14. Oktober 2015


Hämmerle, Bürgermeister



fsp stadtplanung

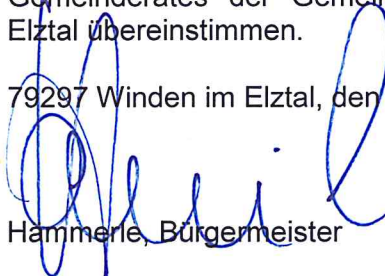
Fahle Stadtplaner Partnerschaft
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Der Planverfasser

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Winden im Elztal übereinstimmen.

79297 Winden im Elztal, den 23.10.2015


Hämmerle, Bürgermeister



Bekanntmachungsvermerk:

Die Satzung wurde im Mitteilungsblatt der Gemeinde Winden im Elztal Nr. 44/Woche 44 vom 28.10.2015 bekannt gemacht.

Die Satzung tritt mit Wirkung vom 28. Oktober 2015 in Kraft.