

Gemeinde Winden im Elztal

Bebauungsplan Oberwinden Frohnmatten II

Begründung

Datum: 03.07.2002

Planung:
Architekturbüro
Michael Wolters
Buchholzerstr. 3
79183 Waldkirch

Bebauungsplan Frohnmatten II

In der Gemeinde Winden im Elztal, Ortsteil Oberwinden

Bezeichnung: Frohnmatten II

1. Allgemeines

1.1 Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Im Ortsteil Oberwinden bestehen, im Rahmen von Bebauungsplänen, zur Zeit keine Baumöglichkeiten mehr. Um das Abwandern von jungen Familien zu verhindern, wird dringend die Ausweisung von Bauflächen benötigt. Das geplante Baugebiet ist über die Bundesstrasse 294 und die davon abzweigende Frohnmattenstrasse gut erschlossen. Es stellt eine Abrundung des bereits bebauten Baugebietes "Frohnmatte " dar. Der Eingriff in die landwirtschaftliche Nutzfläche ist gering und führt daher nicht zu einer Gefährdung der Existenzgrundlage der Landwirte. Es handelt sich ausschließlich um landwirtschaftlich genutztes Wiesenland, ohne jegliche Bepflanzung.

Das Ortsbild von Oberwinden erhält an seiner Ortseinfahrt eine Abrundung und wird vervollständigt.

1.2 Geltungsbereich

Flurstücke: 246, teilweise 261, u. 262

1.3 Vorhandene Situation

Das Baugebiet befindet sich am Süd – Westlichen Ortseingang von Oberwinden. Am Rand von locker mit Einzel – u. Doppelhäusern bebauten Grundstücken liegt das neue Gebiet. Im Norden wird es von der Frohnmattenstrasse, im Osten von der Bundesstrasse 294 begrenzt. Im Süden schließt sich landwirtschaftlich genutzte Wiesenfläche an. Im Westen begrenzt der Spitzenbach das Baugebiet

Das Baugebiet ist ca. 500 m vom Ortszentrum Oberwinden entfernt.

1.4 Entwicklung aus dem FNP

Das Baugebiet liegt im vollem Umfang innerhalb des Geltungsbereiches des aufgestellten Flächennutzungsplanes vom 08.10.96 und stellt somit die Umsetzung eines zur Bebauung vorgesehenen Grundstückes dar.

2. Bebauung

2.1 Städtebauliches Konzept und Architektur

Der Zusammenschluß von drei verschiedenen Grundstückseigentümmern zu einer Gesellschaft bürgerlichen Rechtes ermöglicht die Bearbeitung eines zusammenhängenden Baugebietes. Das Baugebiet liegt innerhalb der geplanten Wohnbaufläche des FNP.

Das Ziel der Planung ist es, die vorhandene, lockere Bebauung entlang der B 294 aufzunehmen und fortzuführen. Mittels durchlaufender Baufenster bleiben die Grundstücksgrößen flexibel. Einzel- und Doppelhäuser mit Sattel- oder Pultdächern bilden einen "Äußeren Ring". Begrenzt durch die vorhandene Frohnmatenstrasse sowie die neu zu erbauende ringförmige Erschließungsstrasse entsteht eine innere Bebauung, ebenfalls in Form von Einzel- und Doppelhäusern. Die Festlegung der Traufhöhen und Dachneigungen, sowie max. Gebäudelängen verhindern die max. Ausnutzung der Grundstücke. Es werden der Umgebung angepaßte Gebäude entstehen, die städtebaulich geordnet sind. Trotzdem wird eine Vielfalt das Erscheinungsbild prägen.

Auf einen neu anzulegenden Spielplatz kann im neu entstehenden Baugebiet verzichtet werden, da sich in ca. 80 m Entfernung in der Frohnmatenstr. ein schöner, relativ neu eingerichteter Spielplatz befindet.

2.2 Gliederung des Baugebietes

Den äußeren Bauungsring des Gebietes in Form der Baufenster 1, 4 und 5, bilden Einzel- und Doppelhäuser mit Satteldächern von 35° bis 42° oder Pultdächern von 15° - 25° Neigung. Sie passen sich gut dem vorhandenen Ortsbild Frohnmatte an.

Es wurde festgelegt, dass Gebäude mit Pultdächern mit der Traufe Richtung Süden ausgerichtet werden müssen. Zur Ortseinfahrt Oberwinden stellt sich somit eine lebhaftere Dachlandschaft von geneigten Ziegeldächern dar. Garagen und Carports können mit Flachdächern ausgeführt werden, müssen dann allerdings begrünt werden.

2.3 Maß der Bebauung

Die Traufhöhen orientieren sich am Geländeverlauf. Hochpunkt ist der nord-westliche Übergang der vorhandenen Frohnmatenstrasse in das neue Baugebiet. Nach Süden, also in Richtung Ortseingang fällt das Baugebiet und somit die Höhe der Gebäude etwas ab. Die Traufhöhe liegt mit 6,5 m ca. 0,8 m unter der vorhandenen Bebauung Frohnmatenstrasse. Der Höhenbezugspunkt wird in der Fahrbahnmitte auf OK Fertigbelag, gemessen an der jeweiligen Gebäudemitte (Traufseitig), festgelegt.

3. Verkehr

Von der Bundesstrasse 294 zweigt die Frohnmatenstrasse ab. Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine, die Frohnmatenstrasse fortführende Ringstrasse. Diese verkehrsberuhigte Anliegerstrasse hat einen Stich in Richtung dem noch nicht bebauten freien Feld und dient zur Erschließung der dortigen Feldflur. Momentan soll dieser Strassenstich halbseitig für öffentliche Stellplätze verwendet werden.

Der ruhende Verkehr der Anwohner befindet sich auf den privaten Grundstücken (1,5 Stpl. / WE) . Für Besucher werden zusätzlich vier öffentliche Stellplätze im Baugebiet erstellt.

4. Immissionsschutz

Der Bebauungsplan grenzt an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die künftige Wohnbevölkerung im Bebauungsplangebiet kann durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen evtl. mit Immissionen belastet werden. Gemäß dem "Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme" wird es allenfalls zu zumutbaren Einschränkungen beider Nutzungsflächen führen. Schützende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

5. Hochwasserschutz

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde von verschiedenen Fachbehörden die Thematik Hochwasserschutz entlang des Spitzenbaches angesprochen bzw. um Prüfung nachgesucht. Desweiteren wurde auch eine hydraulische Berechnung des Spitzenbaches gefordert. Am 18.10.2001 fand eine frühzeitige Bürgerbeteiligung statt, bei der von verschiedenen Bürgern das Hochwasserthema ebenfalls angesprochen und eine entsprechende Prüfung gefordert wurde. In einem ersten Schritt wurden durch das Ingenieurbüro F+ L aus Ebringen diverse Stellungnahmen hierzu erarbeitet (siehe hierzu Stellungnahme vom 25.09.01) . Ergänzend hat das Ingenieurbüro F + L auch eine hydraulische Berechnung durchgeführt, die ergab, dass die Brücke zum Kellerjörgenhof von ihrer Dimensionierung her nicht ausreichend ist. Dies hatte in der Vergangenheit zur Folge, dass das bestehende Gebiet Frohnacker überflutet wurde. Um hier Abhilfe zu schaffen, wurde im Rahmen einer öffentlichen bzw. einer nichtöffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 29.11.01 durch diesen beschlossen, die Brücke zum Kellerjörgenhof so umzubauen, dass künftig die Hochwasserproblematik gelöst ist, d.h. der Spitzenbach dort nicht mehr aufgestaut wird und so keine Überflutung des Gebietes Frohnacker und in folge des neuen Gebietes „Frohnmaten II“ mehr auftreten kann. Weiter wurde beschlossen, die Massnahme zeitnah, d.h. parallel zu den eigentlichen Erschließungsmassnahmen für das neue Baugebiet, zu realisieren.

6. Lärmschutz

Für den Bereich der Ortseinfahrt Oberwinden, wurde durch das Regierungspräsidium Freiburg im Zuge der geplanten Umfahrung Oberwinden, ein Verkehrsgutachten erstellt. Ergebnis war, dass eine Lärmschutzwand entlang der B 294, zum Schutz der Anwohner, im Zuge der Realisierung der Umfahrung Oberwinden notwendig wird. Bis die planungs- und grundstücksmäßigen, d. h. eigentumsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen sind, kann der auftretende Lärm nur über passive Schallschutzmaßnahmen auf ein zumutbares Maß begrenzt werden. (siehe Anlage 2 und 5) .

7. Naturraum (Grün und Freiflächen)

Die Umsetzung der Planung stellt einen naturschutzrechtlichen Eingriff i.S. § 8 BNatschG dar. Dieser lässt sich nicht vermeiden. Die zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke sind landwirtschaftlich genutzte Grundstücke in Form von Wiesenfläche.

Folgende zusätzliche Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen auf dem Baugrundstück sind vorgesehen:

- Die nicht überbauten Flächen werden gärtnerisch angelegt. Die Bepflanzung erfolgt mit einheimischen, bodenständigen Pflanzen.
- Die Flachdächer der freistehenden Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen.
- Die Zufahrten von Garagen, Carports und Stellplätzen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.
- Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind je angefangener 300 qm Grundstücksfläche mit mindestens 1 heimischen Laubbaum oder 10 Sträuchern zu pflanzen und zu unterhalten. Bei der Pflanzauswahl ist einheimischem Pflanzgut der Vorzug zu geben.

8. Kosten und Finanzierung

Die Gemeinde Winden hat mit einem städtebaulichen Vertrag bzw. Erschließungsvertrag zum Bebauungsplan die Erschließungspflichten auf die Erschließungsgesellschaft übertragen. Die anfallenden Kosten werden durch ein Umlegungsverfahren je nach eingebrachter Grundstücksfläche durch die Grundstücksbesitzer der Gesellschaft getragen.

9. Städtebauliche Daten

| Flächenart | ha | % |
|----------------------------|----------|--------|
| Plangebiet = Bruttobauland | ca. 0,74 | 100 |
| Baugrundstücke | ca. 0,62 | ca. 84 |
| Verkehrerschließung | ca. 0,09 | ca. 12 |
| Private Grünfläche | ca. 0,03 | ca. 4 |

Es sollen insgesamt 17 neue Gebäude entstehen. 5 davon als freistehende Einfamilienhäuser, 12 Gebäude als Einfamiliendoppelhaushälften. Somit ergibt sich eine Gesamtpersonenzahl von ca. 17 Geb. x ca. 3 Pers. = ca. 51 Personen.

10. Zusammenfassung

Der Wegzug junger Windener Familien wird durch die Schaffung von Bauland verhindert. Der Bebauungsplan setzt die Vorgaben des bestehenden Flächennutzungsplanes fort. Das Ortsbild erfährt durch die verschiedenen Bauformen wie Einzel – und Doppelhäusern eine Abrundung, die im gewissen Rahmen eine Vielfalt zuläßt, wie sie im ländlichen Raum vorhanden ist. Die notwendige Infrastruktur zur Erschließung des Baugebietes ist vorhanden.

Architekturbüro
Michael Wolters
Buchholzerstr. 3
79183 Waldkirch

Michael Wolters

Waldkirch, den 03.07.2002

Gemeinde Winden im Elztal



Clemens Bieniger, Bürgermeister

Winden im Elztal, den 03.07.2002