

INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
1.2	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich	2
1.3	Bestandsnutzung	3
2	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	3
2.1	Regionalplan	3
2.2	Flächennutzungsplan	4
2.3	Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte	5
3	PLANUNGSVERFAHREN	5
4	KONZEPTION DER PLANUNG	7
4.1	Städtebau	7
4.2	Erschließung	8
4.3	Ver- und Entsorgung	8
5	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	9
5.1	Art der baulichen Nutzung	9
5.2	Maß der baulichen Nutzung	9
5.2.1	Höhe baulicher Anlagen (TH max. und FH max.) und Anzahl der Vollgeschosse	9
5.3	Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl	10
5.4	Überbaubare Grundstücksflächen	10
5.5	Bauweise	10
5.6	Stellplätze, Carports und Garagen	11
5.7	Nebenanlagen	11
5.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	11
5.9	Private Grünflächen / Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind / Gewässerrandstreifen	12
5.10	Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen	12
6	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	13
6.1	Dächer	13
6.2	Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke	13
6.3	Einfriedungen	13
6.4	Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser	14
7	UMWELTBETRAG	15
8	BODENORDNUNG	15
9	KOSTEN	15
10	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN	15

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Das bestehende Wohnhaus im Dürrenbergweg Nr. 5 auf dem Grundstück mit der Flst.Nr. 779 soll nach Süden in Richtung des Siegelbachs durch einen Anbau erweitert werden, um zusätzliche Wohn- und Nutzfläche zu schaffen. In Abstimmung mit der Baurechtsbehörde kann dieses Vorhaben nicht im Wege einer Befreiung von den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans „Schießfeld“ ermöglicht werden. Daher ist nach Rücksprache mit dem Verbandsbauamt zur Verwirklichung des Vorhabens die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig.

Die Gemeinde Winden im Elztal steht dem Vorhaben positiv gegenüber.

Aus Gründen der Rechtssicherheit soll nicht der alte Bebauungsplan „Schießfeld“ geändert, sondern ein eigenständiger kleiner Bebauungsplan aufgestellt werden.

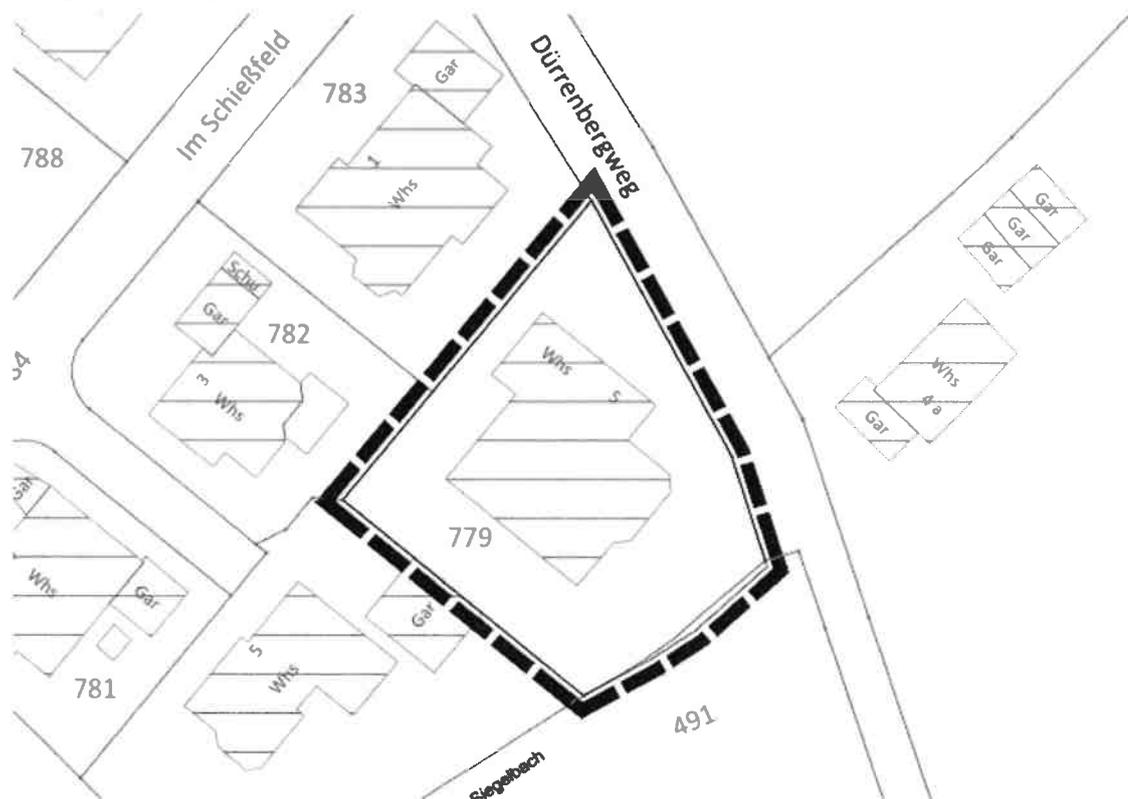
Aufgrund der Lage im Innenbereich erfolgt die Bebauungsplanaufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB mit einstufiger Beteiligung und ohne Umweltprüfung. Der Bebauungsplan kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich

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

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück mit der Flurstücksnummer 779 und einen untergeordneten nördlichen Teilbereich des Grundstücks mit der Flurstücksnummer 491 und hat eine Größe von circa 726 m².

Die genaue Abgrenzung ist dem nachfolgenden Plan zu entnehmen.



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

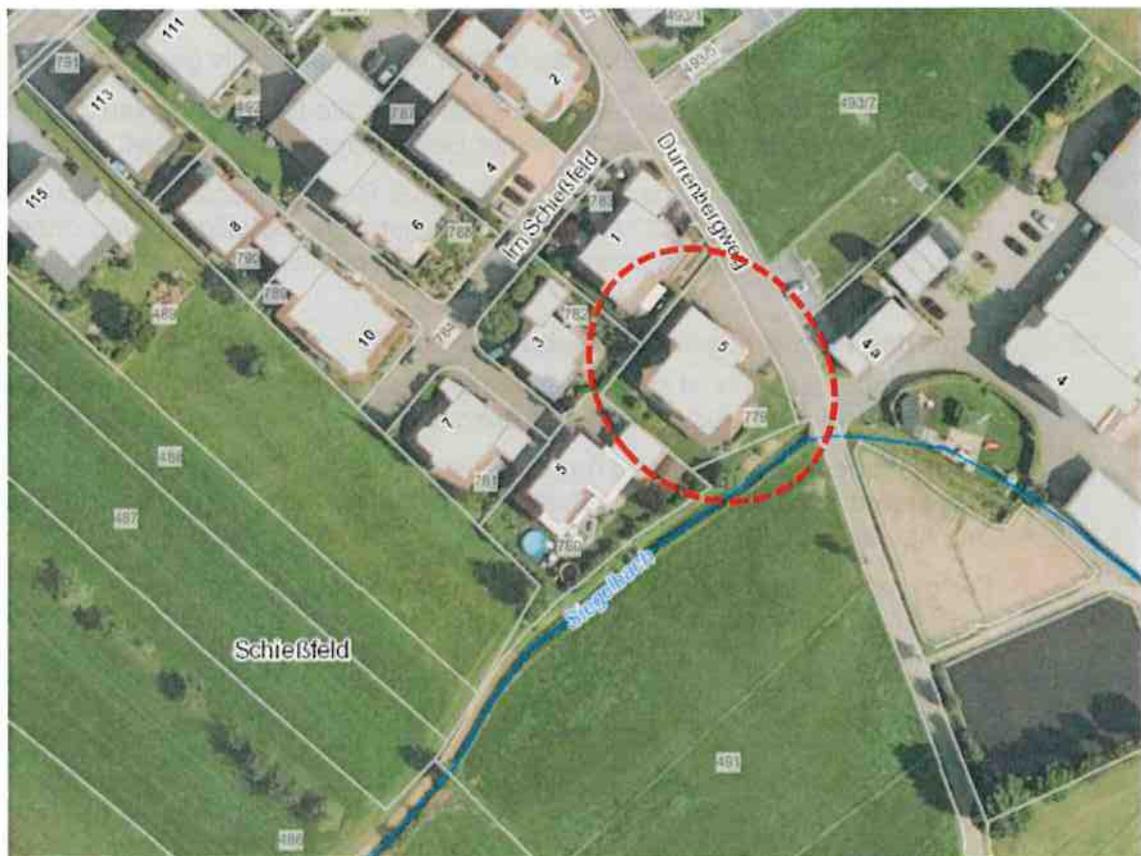
1.3 Bestandsnutzung

Das Plangebiet ist bereits mit einem freistehenden Einzelhaus bebaut, welches von Garten- und Hofflächen umgeben ist.

Der Siegelbach verläuft, seit seiner genehmigten Verlegung, südlich des Plangebiets.

Im Norden und Westen angrenzend befindet sich das Wohngebiet „Im Schießfeld“, im Osten der Kuryhof und im Süden schließen nach dem Siegelbach 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

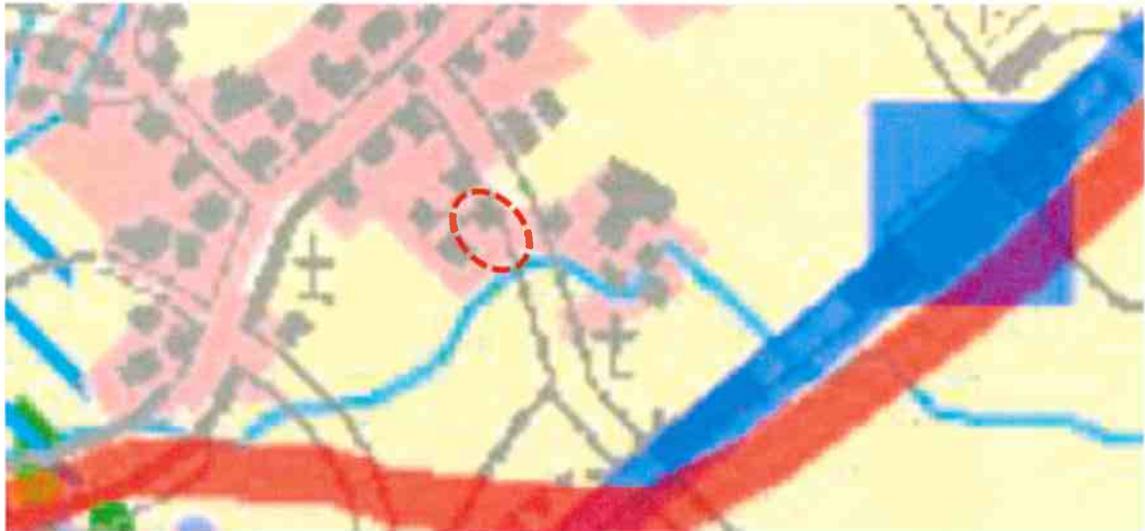
2 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

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 bereits aufgesiedelt und im Regionalplan somit nachrichtlich als Siedlungsfläche Bestand dargestellt.

Regionalplanerische Vorgaben (Ziele und Grundsätze) sind durch die Planung nicht betroffen.

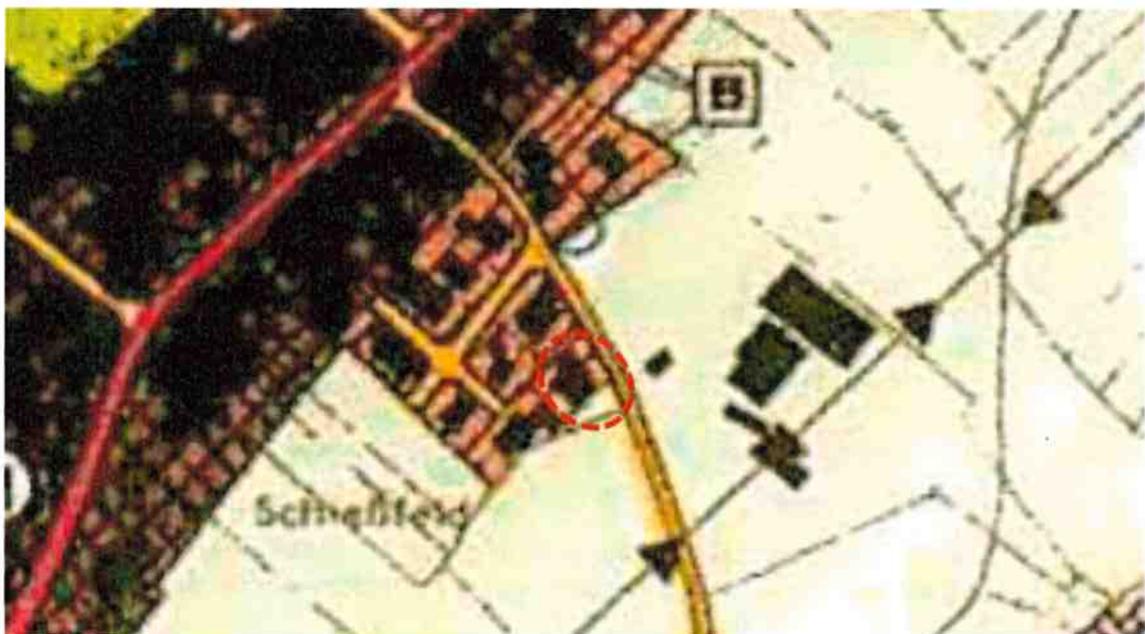


Auszug aus dem Regionalplan Südlicher Oberrhein (ohne Maßstab) mit Darstellung der Lage des Plangebiets (rote Umrandung)

2.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Elzach vom 21.01.2004 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 „Am Siegelbach“ betroffene Fläche überwiegend als Wohnbaufläche und im südlichen Randbereich als landwirtschaftliche Fläche dar.

Aufgrund der Parzellenunschärfe des Flächennutzungsplans und da die südlichen Bereiche des Plangebiets als private Grünfläche dargestellt werden sollen, kann der vorliegende Bebauungsplan als aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt angesehen werden.



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

liegen nicht vor. Lediglich der östlich angrenzende Bebauungsplan „Dürrenbergweg/Kuryhof“ befindet sich derzeit in der Aufstellung. 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 auf Grundlage von § 1 (6) Nr. 7 BauGB berücksichtigt werden. Dies erfolgt durch einen Umweltbeitrag und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Relevanzprüfung) vom Büro faktorgruen aus Freiburg.

Qualifizierter Bebauungsplan

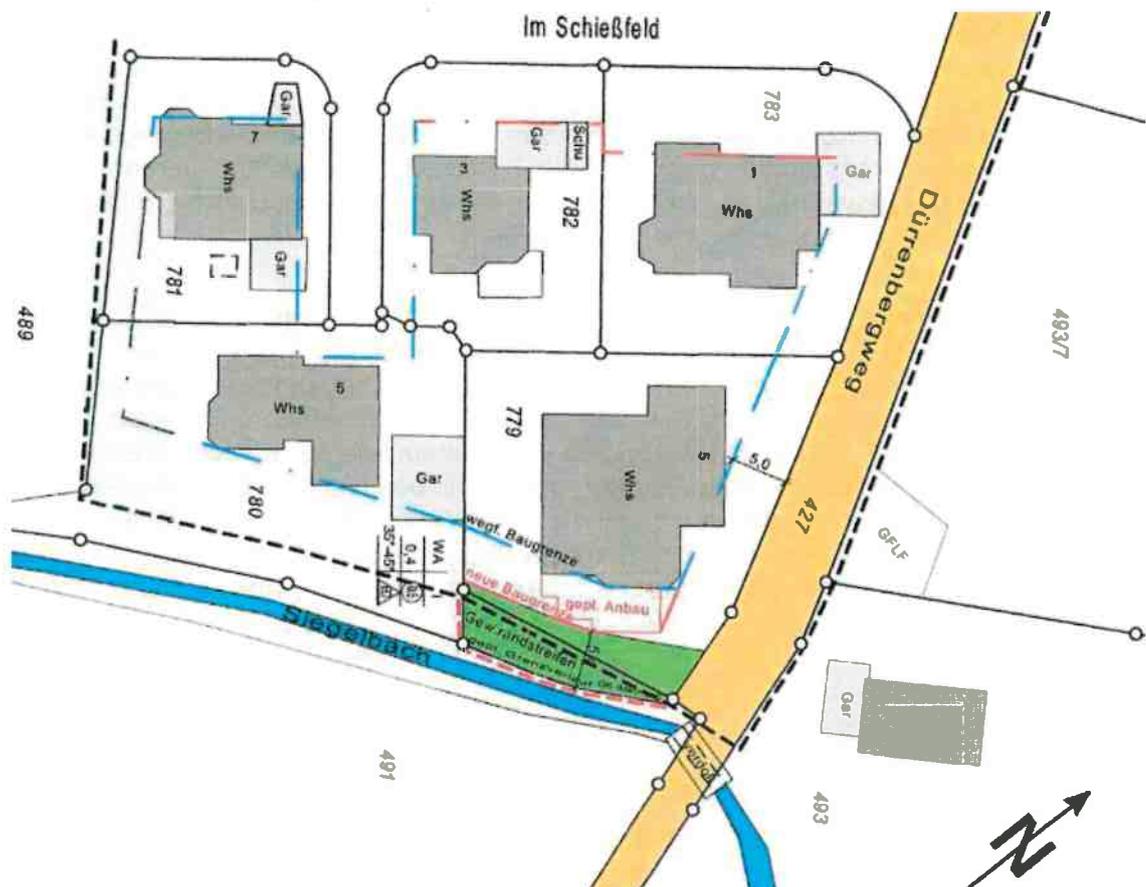
Es handelt sich trotz der fehlenden Verkehrsflächen um einen qualifizierten Bebauungsplan. Die Festsetzung der örtlichen Verkehrsflächen ist entbehrlich für eine Qualifizierung nach § 30 Abs. 1, wenn das vom Bebauungsplan erfasste Gebiet so klein ist, dass alle Grundstücke durch Straßen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans erschlossen werden und damit die Festsetzung von Verkehrsflächen für die „Baureifmachung“ und Sicherung der Erschließung nicht erforderlich ist. Diese Voraussetzung ist im vorliegenden Fall durch den bestehenden und direkt an das Plangebiet angrenzenden Dürrenbergweg erfüllt.

Verfahrensablauf

- | | |
|------------|--|
| 12.10.2022 | Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Am Siegelbach“ gem. § 2 (1) BauGB. |
| 12.10.2022 | Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans und den örtlichen Bauvorschriften „Am Siegelbach“ und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB. |

27.10.2022 bis 02.12.2022	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB.
Anschreiben vom 24.10.2022 mit Frist bis 02.12.2022	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB.
25.01.2023	Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Am Siegelbach“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

4 KONZEPTION DER PLANUNG



Zeichnerischer Teil zum Antrag auf Erweiterung der Verfahrensgrenze, ohne Maßstab,
Quelle: Bernhard Weiß – Vermessungsinspektor i.R.

4.1 Städtebau

Der Eigentümer des Flurstücks 779 sowie des angrenzenden Flurstücks 491 beabsichtigt das bestehende Einzelhaus Dürrenbergweg Nr. 5 durch einen Anbau nach Süden zu erweitern.

Bei der Aufstellung des bisher gültigen Bebauungsplans „Schießfeld“ wurde die Abgrenzung entlang der Oberkante des Siegelbaches gelegt. Zwischenzeitlich wurde der Siegelbach mit Genehmigung der Fachbehörden nach Südosten verlegt. Dadurch ergab sich zwischen dem Bach und dem bebauten Flurstück eine Restfläche, die seither als Gartenfläche genutzt wird. Eine landwirtschaftliche Nutzung ist auf Grund der Lage und Größe nicht relevant.

Diese Fläche soll nun entsprechend der aktuellen Nutzung vom Grundstück mit der Flurstücksnummer 491 abgetrennt und dem Grundstück mit der Flurstücksnummer 779 zugeteilt werden (mittlerweile erfolgt durch Fortführungsnachweis 2022/8). Im Bereich des angrenzenden Grundstücks mit der Flurstücksnummer 780 wurde die Flurstücksgrenze bereits ebenfalls an die bestehende Bachoberkante gelegt.

Ab der Böschungsoberkante des Siegelbachs ist zur Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Gewässerrandstreifens nach § 29 WG eine 5 m breiter Grünstreifen vorgesehen. Der Wohnhausanbau, welcher über 2 Geschosse vorgesehen ist, soll bis an die Grünfläche herangezogen werden.

4.2 Erschließung

Das Plangebiet ist über den bestehenden Dürrenbergweg erreichbar und wird bereits heute und auch zukünftig über diesen erschlossen.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung (Trinkwasser, Löschwasser, Schmutzwasser, Regenwasser) erfolgt bereits heute und auch zukünftig über einen Anschluss an das vorhandene Ortsnetz der Gemeinde Winden im Elztal. Da es sich lediglich um einen Anbau handelt, sind keine nachteiligen Auswirkungen oder Kapazitätsgrenzen zu erwarten.

5 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend der bestehenden und weiterhin beabsichtigten Nutzung und in Anlehnung an den Charakter des umliegenden Gebiets als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) dienen allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen. Darüber hinaus sind neben dem Wohnen auch andere, nicht störende Nutzungen zulässig, wie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, aber auch nicht störende Handwerksbetriebe.

Andere Nutzungen mit höherem Beeinträchtigungspotenzial, wie Anlagen für sportliche Zwecke, der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) Nr. 3-5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden ausgeschlossen, um den Charakter des Wohngebiets zu wahren. Gerade Anlagen für sportliche Zwecke werden aufgrund ihres erhöhten Flächenbedarfs und hinsichtlich ihrer zu erwartenden Emissionen in diesem Bereich kritisch gesehen. Die der Versorgung des Gebiets dienende Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften sind aufgrund des zu erwartenden Verkehrs im vorliegenden Wohngebiet nicht erwünscht. Diese Nutzungen sollen zentral untergebracht werden und den Ortskern von Niederwinden funktional stärken.

Insgesamt soll das Plangebiet der Bevölkerung hauptsächlich für Wohnzwecke zur Verfügung gestellt werden. Diesbezüglich werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) Nr. 3-5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen. Diese werden innerhalb des Wohngebiets als nicht Gebietstypisch angesehen. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind aufgrund ihres Flächenverbrauchs nicht gewünscht und Anlagen für Verwaltungen werden eher im Ortskern und nicht in Randlage gesehen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl (GRZ und GFZ), 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

Im Plangebiet werden maximale Traufhöhen und maximale Firsthöhen festgesetzt. Die Höhenfestsetzungen werden in Anlehnung an den städtebaulichen Maßstab der bestehenden und umliegenden Bebauung festgesetzt und für die Gemeinde Winden im Elztal als städtebaulich angemessen gesehen.

Die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen im Plangebiet werden in Metern (m) festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt ist die Oberkante des bestehenden Dürrenbergwegs heranzuziehen. Da der Dürrenbergweg bereits heute vorhanden und unveränderbar ist, ist die Höhenentwicklung der Gebäude somit 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 maximal 6,5 m und einer Firsthöhe von maximal 10,5 m zudem einen Sockel zu.

Im bisher gültigen Bebauungsplan „Schießfeld“ war lediglich ein Vollgeschoss zulässig. Da sich das Gebäude durch zahlreiche Dachaufbauten jedoch mehr und mehr in Richtung zwei Vollgeschosse entwickelt hat und auch der Anbau zweigeschossig vorgesehen ist, werden zukünftig zwei Vollgeschosse zugelassen. Dies ist im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und unter Berücksichtigung der Nachbarschaft auch verträglich.

Für zweigeschossige Gebäude wurde im bisher gültigen Bebauungsplan „Schießfeld“ eine Traufhöhe von 6,3 m zugelassen. Für nachträgliche Wärmdämmungen wird im vorliegenden Bebauungsplan noch ein Spielraum von 20 cm gegeben. Die maximal zulässige Firsthöhe berechnet sich aus der maximal zulässigen Traufhöhe in Verbindung mit der Gebäudetiefe und der zulässigen Dachneigung von 35°.

5.3 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird im allgemeinen Wohngebiet mit 0,4 entsprechend dem Orientierungswert in § 17 BauNVO und in Anlehnung an den bisher gültigen Bebauungsplan „Schießfeld“ festgesetzt. Dies entspricht dem Planungsziel einer angemessenen Bebauung und eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Gleichzeitig bleibt eine aufgelockerte Siedlungsstruktur mit qualitätvollen Freiräumen möglich.

Die Geschossflächenzahl wird im allgemeinen Wohngebiet in Anlehnung an die Grundflächenzahl und die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse (II) auf 0,8 festgesetzt und ist somit höher als in bisher gültigen Bebauungsplan „Schießfeld“. Grund hierfür ist, dass sich das Gebäude nach und nach in Richtung zwei Vollgeschosse entwickelt hat und diese zukünftig auch zugelassen werden sollen.

5.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Durch das großzügige Baufenster im allgemeinen Wohngebiet wird sichergestellt, dass sowohl das bestehende Gebäude als auch der geplante Anbau innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegen.

Bisher waren Grundstücksübergreifende Baufenster festgesetzt. Nach Westen reicht das Baufenster nun nicht mehr direkt bis an die Grundstücksgrenze, sondern hält einen Abstand von 2 m zu dieser, wobei die gesetzlichen Mindestabstände nichtsdestotrotz einzuhalten sind. Im Norden orientiert sich das Baufenster am bestehenden Gebäude und hat künftig einen Abstand von 2,5 m bzw. 5,0 m zu Nachbargrenze. Da es sich um einen eigenständigen Bebauungsplan und keine Änderung des bestehenden Bebauungsplans „Schießfeld“ handelt, muss zu den bestehenden Baugrenzen auch kein direkter Übergang hergestellt werden. Durch die Festsetzung der offenen Bauweise mussten Grenzabstände auch bisher schon eingehalten werden, wodurch sich keine nachteiligen Auswirkungen für den Grundstückseigentümer ergeben.

Die Ecke im Baufenster nach Osten dient der Anpassung an den Bestand, da die bisherige Baugrenze in diesem Bereich durch das Bestandsgebäude überschritten wurde.

5.5 Bauweise

Im allgemeinen Wohngebiet gilt die offene Bauweise, wobei nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Dies entspricht der aufgelockerten Bebauung im Wohngebiet „Schießfeld“ und soll auch weiterhin so beibehalten werden.

Durch die offene Bauweise wird sichergestellt, dass seitliche Grenzabstände zu den Nachbargrundstücken eingehalten werden.

5.6 Stellplätze, Carports und Garagen

Im allgemeinen Wohngebiet sind offene Stellplätze, Carports und Garagen allgemein zulässig, weil dies auch im bisher gültigen Bebauungsplan „Schießfeld“ so festgesetzt war. Durch den geplanten Anbau sind keine zusätzlichen Stellplätze, Carports und Garagen zu erwarten. Die bisherigen Garagen sind in das Hauptgebäude integriert und haben vorgelagerte offene Stellplätze zum Dürrenbergweg hin.

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

5.7 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. Zudem dürfen diese nicht innerhalb der privaten Grünfläche (Gewässerrandstreifen) errichtet werden (siehe hierzu auch 0)

5.8 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 dem privaten Grundstück.

Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers vor Verunreinigungen durch Kupfer, Zink oder Bleiionen, ist der Einsatz von ebendiesen unbeschichteten metallhaltigen Materialien als flächige Eindeckung der Dächer nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Bauteile, wie beispielsweise Dachrinnen, Verwahrungen, etc. Kunststoffbeschichtete Metalle sind als Dacheindeckung zugelassen, weil hiervon keine Verunreinigungen auszugehen sind und sich eine Kontamination des Bodens oder des Gewässers, in das anfallendes Oberflächenwasser eingeleitet wird, ausschließen lässt.

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.

Im Umfeld des Plangebiets sind Nistkästen anzubringen. Auf Grundlage der Übersichtsbegehung ist anzunehmen, dass an der Südseite des Bestandsgebäudes Haussperlinge nisten. Da die potenziellen Neststandorte direkt vom Bauvorhaben betroffen sind, ist deren Verlust unvermeidbar. Um die Funktion der Fortpflanzungsstätte im räumlichen Zusammenhang zu erhalten, müssen daher als CEF-Maßnahme, also vor Beginn des Eingriffs und vor Beginn der Brutzeit, alternative Nistmöglichkeiten für den Haussperling

geschaffen werden. Diese können im Umfeld, also beispielsweise auch an den Stallungen im Dürrenbergweg 4 (Kuryhof) angebracht werden.

5.9 Private Grünflächen / Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind / Gewässerrandstreifen

Ein wichtiger Punkt der Planung war die Berücksichtigung des südlich des Plangebietes verlaufenden Siegelbachs. Im Süden des Plangebiets wird daher ein 5 m breiter Streifen als private Grünfläche festgesetzt und nachrichtlich als Gewässerrandstreifen dargestellt. Dieser dient dem Gewässer als Schutzsaum.

Innerhalb des Gewässerrandstreifen gelten entsprechende Restriktionen. Diese innerhalb des Gewässerrandstreifens gemäß § 29 WG beschriebenen Verbote wie Geländeänderungen, bauliche Anlagen, Lagerstätten und Pflanzentfernungen sind in den Hinweisen des Bebauungsplans vermerkt.

Zur Verdeutlichung und in Anlehnung an den angrenzenden Bebauungsplan „Schießfeld“ wurde der Bereich als Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, festgesetzt. Dort sind nicht nur Gebäude und bauliche Anlagen, sondern auch Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig.

5.10 Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen

Im allgemeinen Wohngebiet sind je angefangene 400 m² Grundstücksfläche entweder mindestens ein Laubbaum und drei Sträucher oder mindestens ein hochstämmiger Obstbaum und drei Sträucher zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Dadurch sind im Plangebiet 2 Bäume und 6 Sträucher zu pflanzen.

Im bestehenden Bebauungsplan „Schießfeld“ war entlang des Siegelbachs ein Baumstandort festgesetzt. Es gibt keinen städtebaulichen oder landschaftsplanerischen Grund, die Baumpflanzung aus dem alten Bebauungsplan zu übernehmen. Durch die allgemeine Pflanzverpflichtung auf dem Baugrundstück wird eine Durchgrünung weiterhin sichergestellt und lässt den Bauherren gleichzeitig ausreichend Spielraum bei der Gartengestaltung.

Da es sich um ein bereits bebautes und bepflanztes Grundstück handelt, kann der Erhalt bestehender Bäume und Sträucher auf die Anzahl der zu pflanzenden Bäume und Sträucher angerechnet werden.

6 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die örtlichen Bauvorschriften sollen eine harmonische Einbindung der 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 soll im Plangebiet geneigte Dachformen, wie das klassische Satteldach aber auch das Walmdach und das Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung von 35°-45° ermöglichen. Dies entspricht 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 wird eine Ausnutzung der Dachgeschosse zur Erweiterung der Wohnfläche oder Ermöglichung von Gauben begünstigt. Diese sind bereits heute mehrfach vorhanden. 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 von Hauptgebäuden. 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 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 zur 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 begrüntem 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 Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser

Prinzipiell soll das anfallende Niederschlagswasser auf dem privaten Grundstück versickert werden. Hierzu muss zunächst der Nachweis und die Funktionsfähigkeit der Versickerung 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 dem privaten Grundstück 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.

Die festgesetzte Versickerung/Rückhaltung gilt zunächst nur für das auf den Dächern des geplanten Anbaus anfallende Niederschlagswasser. Beim bestehenden Gebäude gilt der Bestandsschutz, somit greifen die Festsetzungen von Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser erst bei einem Abriss und geplanten Neubau.

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 spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Relevanzprüfung) durchgeführt. Die Ergebnisse können wie folgt zusammengefasst werden:

Aufgrund des geringen Umfangs der vorgesehenen Erweiterung ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter. Zudem sind verschiedene Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vorgesehen. Lediglich hinsichtlich des Besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG ergibt sich eine relevante Betroffenheit, die neben der Umsetzung einer ökologischen Baubegleitung und einer Bauzeitenbeschränkung auch einen Ausgleich in Form von Nistkästen erforderlich werden lässt.

8 BODENORDNUNG

Ein amtliches Umlenungsverfahren ist nicht erforderlich. Das Grundstück mit der Flurstücksnummer 779 und ein Teilbereich des Grundstücks mit der Flurstücksnummer 491 wurden bereits durch einen Fortführungsnachweis (2022/8) zusammengelegt.

9 KOSTEN

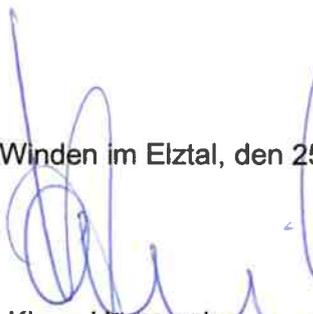
Die Kosten für die Ausarbeitung der Planung, Umweltfachbeiträge und etwaige weitere Gutachten etc. (Planungskosten, Fachplanungen, anwaltliche Leistungen) tragen die Vorhabenträger.

Der Gemeinde Winden im Elztal entstehen keine Kosten.

10 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Allgemeines Wohngebiet	615 m ²
Private Grünfläche	111 m ²
Summe / Geltungsbereich	726 m²

Winden im Elztal, den 25.01.2023


Klaus Hämmerle
Bürgermeister



fsp stadtplanung

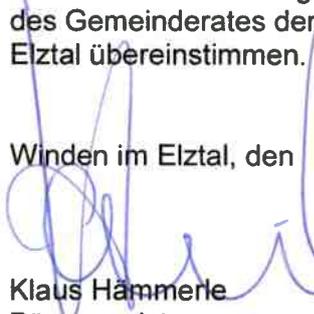
Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de


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


Klaus Hämmerle
Bürgermeister

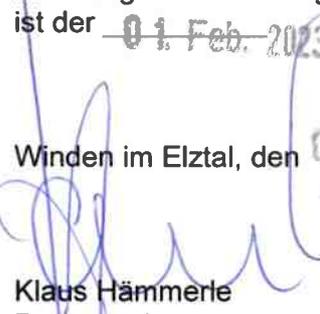
25. Jan. 2023



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

Winden im Elztal, den


Klaus Hämmerle
Bürgermeister

01. Feb. 2023



