

Begründung

Teilbebauungsplan I "Am Reschenberg" der Gemeinde Winden im Elztal im Ortsteil Oberwinden

1. Allgemeines

Die Aufstellung des Teilbebauungsplanes I "Am Reschenberg" wurde am 12.06.1990 vom Gemeinderat der Gemeinde Winden im Elztal beschlossen.

2. Anlaß und Erforderlichkeit

Bei der Gemeinde Winden im Elztal gingen Anfragen hinsichtlich der Bebaubarkeit verschiedener Grundstücke in diesem Gebiet ein. Ferner besitzt die Gemeinde Winden im Elztal, Ortsteil Oberwinden, keinen rechtskräftigen Bebauungsplan mehr, in dessen Geltungsbereich Bauvorhaben verwirklicht werden könnten.

3. Flächennutzungsplan

Der Teilbebauungsplan ist aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Elzach entwickelt und deckt sich mit der, im Flächennutzungsplan, ausgewiesenen Fläche.

Aus beiliegendem Übersichtsplan (Blatt 7) ist ersichtlich, daß der geplante Teilbebauungsplan I "Am Reschenberg" später durch den Teil II erweitert werden soll, um eine städtebauliche Anbindung zu erreichen.

Von der Gemeinde Winden im Elztal wurden Verhandlungen mit dem Eigentümer von Flst.Nr. 552 (Teil II) geführt, hinsichtlich der Gesamtverwirklichung des Bebauungsplanes. Diese Verhandlungen sind jedoch bis zum derzeitigen Zeitpunkt erfolglos.

...

Von denen sich im Teilbebauungsplan befindenden Grundstücken wird die Gemeinde Winden im Elztal nach Aufteilung in einzelne Baugrundstücke einen Teil dieser Baugrundstücke erwerben und an einheimische Bauinteressenten weiter verkaufen. Diese Regelung ist durch Verträge mit den derzeitigen Grundstückseigentümern gesichert.

4. Ziele und Zweck des Teilbebauungsplanes

Ziel und Zweck des Teilbebauungsplanes ist es:

- Eine geordnete, städtebauliche Entwicklung mit einer deutlichen Abrundung des Ortskernes zu schaffen.
- In unmittelbarer Nähe von einer vorhandenen Bebauung, erforderliche Flächen für Wohnbebauung neu zu schaffen.

5. Bebauung

Die Bebauung soll so erfolgen, daß sie sich harmonisch der Umgebung anpaßt. Aus diesem Grunde werden die Traufhöhen der Gebäude, bezogen auf vorhandenes Gelände, festgesetzt.

Ferner wurde auch die Staffelung der überbaubaren Flächen hinsichtlich der Geschossigkeit vorgenommen. Im Bereich der Haupteinfahrtsstraße "Reschenberg" werden zweigeschossige Häuser zugelassen. Zur freien Landschaft hin, ist nur eine eingeschossige Bebauung zugelassen, damit sich der Übergang von Bebauung zur freien Landschaft öffnet.

6. Bauliche Nutzung

Für das gesamte Gebiet des Teilbebauungsplanes wurde die Nutzungsart "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt, mit Ausschluß bestimmter Nutzungen nach BauNVO (siehe textliche Festsetzungen).

Nordwestlich des Teilbebauungsplanes I "Am Reschenberg" befindet sich ein landwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetrieb, der sich durch die Ausweisung dieses Baugebietes in seiner Existenz gefährdet sieht. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde das Regierungspräsidium Freiburg, Abtlg. Landwirtschaft und Veterinärwesen, zur fachtechnischen Stellungnahme vom Landwirtschaftsamt Emmendingen-Hochburg aufgefordert mit dem Ergebnis:

Die Ausweisung eines WA-Gebietes in unmittelbarer Nähe des landwirtschaftlichen Betriebes Kapp birgt grundsätzlich die Gefahr in sich, daß der Betrieb in seiner Existenz und in seiner weiteren Entwicklung beeinträchtigt wird. Dies verstößt gegen das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme.

Eine Vermeidung dieser Konfliktsituation erscheint möglich, wenn der Abstand zwischen landwirtschaftlichem Betrieb und Wohnbebauung 80 - 100 m beträgt. Dieser Abstand ist u.E. ausreichend, um unzumutbare Beeinträchtigungen im Wohngebiet durch Lärm, Staub und Gerüche weitgehend auszuschließen. Gleichzeitig wären bei Einhaltung dieses Abstandes noch gewisse Erweiterungsschritte im landwirtschaftlichen Betrieb möglich.

Der Abstand zwischen landwirtschaftlichem Nebenerwerbsbetrieb und Wohnbebauung beträgt ca. 85 m. Dieser Abstand ist ausreichend um unzumutbare Beeinträchtigungen im Wohngebiet durch Lärm, Staub und Gerüche weitgehend auszuschließen.

Da die Gemeinde Winden im Elztal in ihrer Struktur als ländliche Gemeinde einzustufen ist, ist eine evtl. vorkommende Beeinträchtigung des Wohngebietes durch den landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieb im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen. Eine Bauleitplanung kann sich nicht ausschließlich am Immissionsschutz ausrichten, sondern muß auch noch andere Belange berücksichtigen. (Eine umfangreiche Dokumentation - Abwägung Landwirt Kapp - befindet sich bei den Verfahrensunterlagen).

...

7. Grünordnung

Der Grünordnungsplan für den Teilbebauungsplan I "Am Reschenberg" ist verbindlich und auf den Landschaftscharakter abgestimmt. Die Pflanzgebote und Pflanzempfehlungen sind in der Legende zum Grünordnungsplan geregelt.

Im räumlichen Geltungsbereich des Teilbebauungsplanes stehen derzeit noch verschiedene Bäume. Diese Bäume müssen größtenteils durch den Kanal- und Straßenbau sowie die Grundstückseinfahrten entfernt werden. Als Ausgleich hierfür sind Neupflanzungen vorgesehen.

8. Bebauungsvorschriften

Die Bebauungsvorschriften des Teilbebauungsplanes I "Am Reschenberg" gliedern sich auf in:

Zeichnerische Festsetzungen

Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche

2. Bauordnungsrechtliche (§73 LBO)

3. Hinweis

4. Verbindlicher Grünordnungsplan

9. Städtebauliche Daten

Fläche des räumlichen Geltungsbereiches des Teilbebauungsplanes	10.700 M ²
Fläche für Allgemeines Wohngebiet	8.500 M ²
Verkehrsfläche (innere Erschließung)	2.200 M ²

...

Die für die Verwirklichung des Teilbebauungsplanes entstehenden Kosten werden nach den bestehenden Satzungen der Gemeinde Winden im Elztal umgelegt. Der Anteil der Gemeinde, in Höhe von 10 % der Erschließungskosten, wird von der Gemeinde Winden im Elztal getragen.

10. Erschließung

- Die Stromversorgung ist gesichert. Betreiber der Stromversorgung ist die Badenwerk AG.
- Das anfallende Oberflächenwasser, soweit es nicht auf den Baugrundstücken zurückgehalten wird, wird über eine öffentliche Leitung in den Erzenbach eingeleitet.
- Das anfallende Schmutzwasser wird über die öffentliche Kanalisation (Schmutzwasserkanal) in die mechanisch-biologische Kläranlage, Standort Gemarkung Niederwinden, abgeleitet.
- Für die Gesamtentwässerung des Baugebietes wird noch ein getrenntes Wasserrechtsverfahren eingeleitet.
- Die Wasserversorgung ist über die öffentliche Wasserversorgung, insbesondere für den Ortsteil Oberwinden, gesichert. Für die Gemeinde Winden im Elztal wird derzeit ein Gesamtkonzept, in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Freiburg, für die langfristige Sicherstellung der Wasserversorgung beider Ortsteile (Oberwinden und Niederwinden) erarbeitet.
- Die innere Erschließung der Bauplätze wird als verkehrsberuhigte Wohnstraße angelegt. Die bauliche Ausstattung soll zu einem späteren Zeitpunkt, vor Fertigstellung der Erschließungsstraße, geklärt werden.

...

- Die äußere Erschließung zum Baugebiet verläuft entlang der Hauptschule von Oberwinden. Diese Straße hat eine Fahrbahnbreite von ca. 4,00 - 4,50 m. Eine Verbreiterung ist hier derzeit nicht vorgesehen, da diese vorhandene Straßenbreite die Fahrgeschwindigkeit natürlich reduziert. Sollte die Gemeinde Winden im Elztal nordöstlich dieser Straße, Flächen für die Anlegung eines Gehweges erwerben können, so ist beabsichtigt, den Gehweg aus dem Baugebiet bis zum Bahnhofplatz fortzuführen.
- Die Entsorgung von Haus- und Sperrmüll ist durch Verträge der Gemeinde Winden im Elztal mit einem privaten Entsorgungsunternehmen geregelt.

Winden im Elztal, den 16.12.1992

Planfertiger:

Gemeinde Winden im Elztal

Gemeindeverwaltungsverband
Elzach
- Bauabteilung -

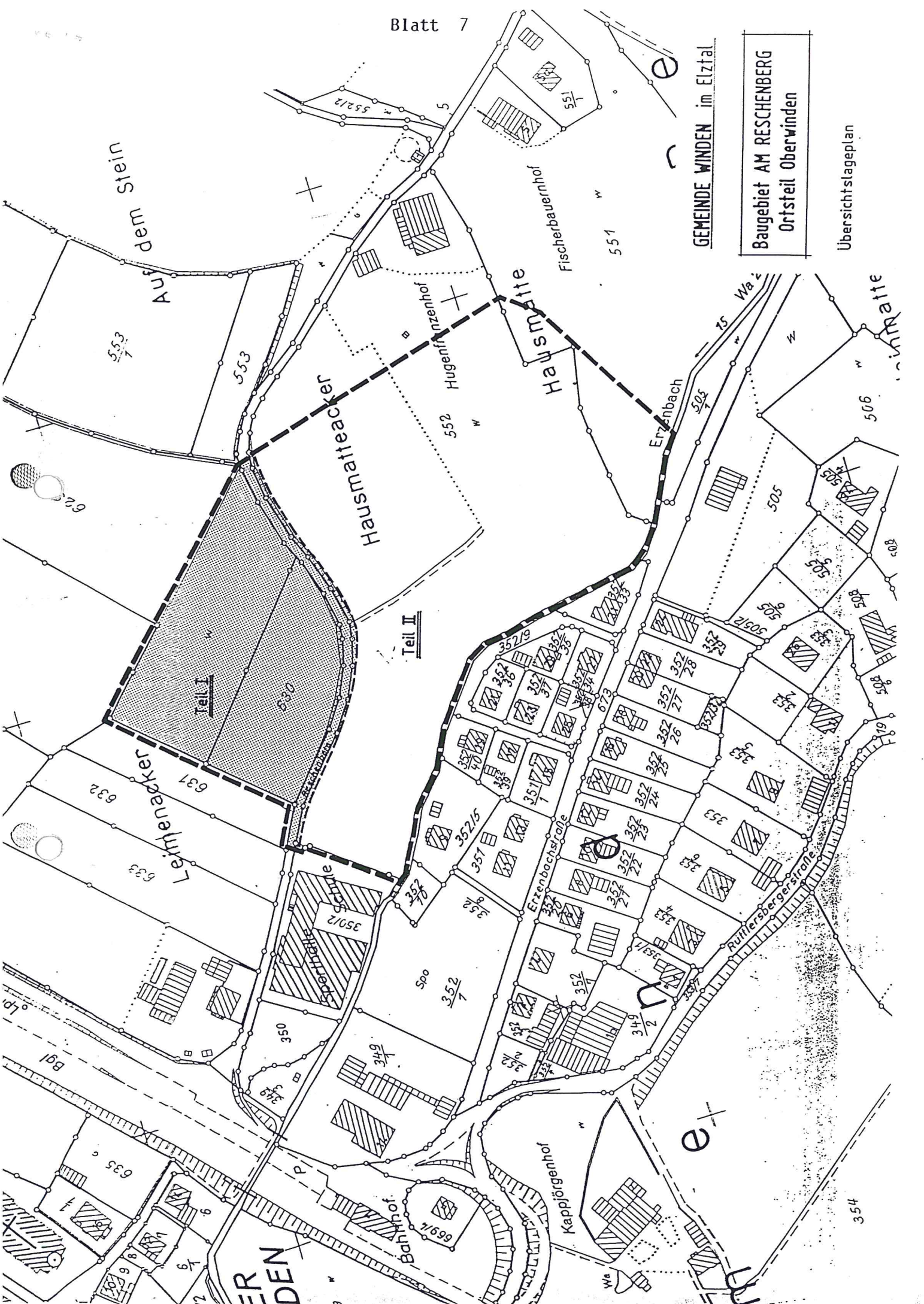

.....

Dipl.Ing. (FH) S. Fritz



.....

Bieniger, Bürgermeister



GEMEINDE WINDEN im Elztal

Baugebiet AM RESCHENBERG
Ortsteil Oberwinden

Übersichtstageplan

Auf dem Stein

Hausmattener

Halsmühle

Fischerbauerhof

Hugentzenhof

Erzenbach

Lehnenacker

Erzenbachstraße

Ruffersbergstraße

Kapfjörgenhof

WINDEN