

Anlage 1

Ausfertigung 5

B e g r ü n d u n g

=====

zum Teilbebauungsplan Aufhebung und Erweiterung

Gewann "Frohnacker" (Wohngebiet)

Gemarkung Oberwinden

Gemeinde Winden im Elztal

## 1. Planungsabsichten

### 1.1. Anlaß der Planaufstellung

Der Teilbebauungsplan für das Gewann "Frohnacker" der früheren Gemeinde Oberwinden wurde am 27. Mai 1964 vom Landratsamt Emmendingen genehmigt.

Die Bebauung erfolgte sukzessive in den Jahren 1966 bis 1973. Zu diesem Zeitpunkt waren etwa 80 % der erschlossenen Bauplätze verbaut.

Der Gemeinderat beschloß deshalb im Jahre 1973 die Erweiterung des Bebauungsplanes in nördlicher und in südlicher Richtung. Die Offenlegung dieser Entwürfe erfolgte vom 13.09 bis 15.10.1973.

Das Wasserwirtschaftsamt Freiburg verweigerte die Zustimmung mit Schreiben vom 01.10.1973 bis zum Nachweis einer geordneten Abwasserbeseitigung. Dazu kam im Jahre 1976 die Mitteilung der Badenwerk AG, daß wegen mangelnder Stromversorgung bis zum Bau der 110 KV Leitung im Elztal, keinen neuen Bebauungsplänen mehr zugestimmt werden kann.

In der Zwischenzeit wurde die zentrale mech.-biol.Kläranlage errichtet und der Verbindungssammler von Oberwinden nach Niederwinden gebaut. Die Restriktionsmaßnahmen der Badenwerk AG wurden aufgehoben, nachdem der Bau der 110 KV Leitung von Buchholz bis Bleibach sichergestellt ist. Die Nachfrage nach Wohnungsbauplätzen in der Gemeinde Winden im Elztal ist nach wie vor groß.

Die in den damaligen Entwürfen ausgewiesenen Bauplätze waren mit Flächen bis zu 900 qm relativ groß. Da die Bauplatzpreise in den vergangenen Jahren erheblich gestiegen sind, wurde eine neue Überplanung die wesentlich kleinere Bauplätze sowie auch einige Hausgruppen beinhalten, für sinnvoll erachtet.

Da in der Zwischenzeit das Bundesbaugesetz und auch die Baunutzungsverordnung in einer Form die wesentlich liberalere und großzügigere Aussagen enthalten überarbeitet wurde, war es zweckmäßig, das bisher im Jahre 1964 genehmigte Baugebiet "Frohnacker" in das neue gesamte Teilbebauungsplangebiet "Frohnacker" (Wohngebiet) mit einzubeziehen, um im gesamten Geltungsbereich die gleichen Grundlagen zu schaffen. Aus diesen Gründen wurde die Neufassung mit der Bezeichnung "Aufhebung und Erweiterung" Gewann "Frohnacker" (Wohngebiet) vom Gemeinderat beschlossen.

### 1.2. Lage des Plangebietes

Das Bebauungsgebiet bildet den südlichen Ortseingang. Es wird im Westen durch den Spitzenbach und im Osten durch die Bundesstraße Nr.294 abgegrenzt. Im Norden ist die neu geplante Kreisstraße Nr.5111 die natürliche Begrenzung.

Die Auseisung enthält ausschließlich Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO. Die ausgewiesenen Flächen entsprechen der Planung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes "Oberes Elztal",

### 1.3. Angaben zum Flächennutzungsplan

Der gemeinsame Flächennutzungsplan "Oberes Elztal" ist seit dem Jahre 1976 rechtswirksam.

## 2. Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Aufhebung und Erweiterung Gewann "Frohnacker" (Wohngebiet) auf Gemarkung Oberwinden wurde gemäß § 2 Abs.1 BBauG aufgestellt. Er besteht aus dem Plan und dem Textteil. Dieser Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebaulichen Ordnungen, bildet die Grundlage für weitere zum Vollzug dieses Gesetzes erforderlichen Maßnahmen (§ 8 Abs.1 BBauG) und weist die Verkehrsflächen, die Mindestfestsetzungen bzw. Art der baulichen Nutzung sowie die bebaubaren Grundstücksflächen gemäß § 30 BBauG aus. Gemäß § 9 Abs.6 BBauG ist dem Bebauungsplan diese Begründung beigefügt.

## 3. Inhalt und Rechtswirkungen des Bebauungsplanes

### 3.1. Bindung der Bauaufsichtsbehörde

Die zeichnerischen Darstellungen des Bebauungsplanes, wozu die Erklärungen der Signaturen und die damit verbundenen Bauungsvorschriften gehören, sind maßgebend für die Handhabung der Bauaufsicht. Sie sind auch bindend für die zur Verwirklichung der Planabsichten zu treffenden Bodenordnungsmaßnahmen und für die Ordnung der Bebauung.

### 3.2. Übertragung des Planes in die Örtlichkeit

Für die Übertragung des Planes in die Örtlichkeit sind die im Bebauungsplan Aufhebung und Erweiterung Gewann "Frohnacker" (Wohngebiet) auf Gemarkung Oberwinden eingetragenen Straßen- bzw. Wegbegrenzungslinien und Baugrenzen sowie die angegebenen Maße verbindlich. Soweit keine besonderen Maße angegeben sind, sind diese graphisch aus dem Bebauungsplan zu entnehmen, wobei auf größtmögliche Genauigkeit zu achten ist.

## 4. Art und Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

### 4.1. Baugrenzen und Grenzen

Durch Straßenbegrenzungslinien sind die Grenzen der öffentlichen Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Ziff.11 BBauG) festgelegt.

Die Baugrenzen (§ 23 Abs.3 BauNVO) bedeuten, daß die Gebäude oder Gebäudeteile diese nicht überschreiten dürfen. Ein Zurücktreten des Gebäudes von der Baugrenze ist also, je nach Hausgrundriß, möglich. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zugelassen. (§ 23 Abs.3 Satz 2 BauNVO)

Die Grenze des Planungsgebietes bestimmt den räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes.

### 4.2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet Aufhebung und Erweiterung Gewann "Frohnacker" (Wohngebiet) auf Gemarkung Oberwinden soll gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) genutzt werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zwingende Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse (z.B. II) und durch die Festsetzung der Grundflächenzahl sowie der Geschoßflächenzahl bestimmt. Unter Grundflächenzahl, entsprechend § 19 Abs. 1 BauNVO, wird jenes Verhältnis verstanden das angibt, wieviel qm bebaute Grundfläche je qm Grundstücksfläche zulässig sind. Die Geschoßflächenzahl gibt an, wieviel qm Geschoßfläche je qm Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO, zulässig ist.

5. Angaben zur Erschließung

Von der Bundesstraße Nr.294 aus ist das Baugebiet über zwei Zufahrten erschlossen. Im Süden die Frohnmattenstraße die nach dem Kreuzungsbereich mit der B 294 in das Gewerbegebiet "Frohnacker" weiterführt, im Norden durch die Neutorstraße, die unterhalb des Gasthauses Waldhorn in die B 294 mündet.

Das im alten Bebauungsplan ausgewiesene Straßenstück (Flst.Nr.698) wird geschlossen als Grünfläche ausgewiesen. Über einen Fußweg der über dasselbe Flurstück führt, wird eine Verbindung des Baugebietes von der Frohnmattenstraße zur B 294 (Bushaltestelle) für Fußgänger geschaffen. Die zwei Einmündungen in die K 5111 (Spitzenbacherstraße) sind im Entwurf der Neuverlegung der K 5111 des Straßenbauamtes einbezogen.

5.1. Entwässerung des Gebietes

In den am Süd- bzw. Nordrand gelegenen Erweiterungsgebieten ist die Kanalisation neu zu erstellen. Im übrigen Planbereich das in der Zwischenzeit bebaut wurde, erfolgt die Entwässerung über die bestehende Kanalisation.

5.2. Wasserversorgung

An dem bestehenden Ortsnetz können die beiden Erweiterungsgebiete angeschlossen werden.

5.3. Elektrische Versorgung

Wie unter 5.1. und 5.2. kann an den bestehenden Versorgungsanlagen die Erweiterung erfolgen.

6. Maßnahme zur Ordnung des Grund und Bodens

Um die im Baugebiet dieses Bebauungsplanes liegenden Flurstücke entsprechend den Festsetzungen nutzen zu können, ist eine Baulandumlegung für das ausgewiesene Gelände erforderlich.

7. Überschlägige Kostenermittlung für die erforderlichen, noch anfallenden Erschließungskosten

Winden im Elztal, den .....



28. Dez. 1982