

Begründung zum Bebauungsplan „Kählermatte“ In der Gemeinde Winden im Elztal

1. ALLGEMEINES

1.1 Anlass der Planaufstellung

Die zentrale Lage an der Bahnlinie im innerörtlichen Bereich des Ortsteiles Oberwinden hat den Grundstücksbesitzer veranlasst diesen bisher landwirtschaftlich genutzten Bereich für eine bauliche Nutzung anzubieten.

1.2 Ziel des Bebauungsplanes

Das Baugebiet liegt im Geltungsbereich der Innenbereichsatzung der Gemeinde Winden im Elztal vom 20. März 1985, genehmigt durch das Landratsamt Emmendingen am 17. April 1985. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist diese Fläche als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Fläche am Erzenbach ist als „Freifläche besonderer Bedeutung“ aufgenommen. Der Bebauungsplan berücksichtigt die von der Gemeinde gewünschte und dem Grundsatz größtmöglicher Schonung des Außenbereiches entsprechende Mobilisierung von Baulandreserven im Innerortsbereich, Förderung innerörtliches Wohnen und Ausrichtung auf den öffentlichen Nahverkehr.

1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,6 ha. Es wird begrenzt durch:

Im Südosten: durch die Bahnlinie
Im Westen: durch die Bahnhofstraße
Im Norden: durch den Erzenbach

Der Planbereich umfasst die Grundstücke mit den Flurstücknummern 6, 15, 12/2, 19/3, 349.

1.4 Vorhandene Situation

Das zukünftige Baugebiet liegt im Ortskern des Ortsteiles Oberwinden. Die Fläche wird derzeit ausschließlich landwirtschaftlich als Wiese bewirtschaftet. Sie wird südöstlich von der Bahnlinie tangiert. Alle anderen Grenzbereiche werden von Wohnbebauung einem landwirtschaftlichen Ökonomiegebäude umschlossen. Der Erzenbach als nördliche Grenze stellt sich als besondere Freifläche dar.

1.5 Vereinfachtes Verfahren

Bei dem Plangebiet handelt es sich um bislang unbeplanten Innenbereich im Sinne von § 34 BauGB, dessen nähere Umgebung durch Wohngebäude und sonstige Gebäude (Bahnhof, Kindergartengebäude, ect.) geprägt ist. Hinsichtlich Art und Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung hält sich die Planung innerhalb des durch die Bebauung in der Umgebung vorgegebenen Rahmens. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht nach §§ 3 ff UVPG und nach § 1 LUVPG für das Vorhaben nicht. Ein Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung oder ein Europäisches Vogelschutzgebiet sind von der Planung nicht betroffen. Die Gemeinde Winden im Elztal hat deshalb beschlossen, dass vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB anzuwenden.

2 BEBAUUNG

1.4 Städtebauliches Konzept

Dem Bebauungsplan liegt eine Nutzungszone mit Einzelhausbebauung zu Grunde. Sämtliche Wohngebäude sind durch den Stichstraßenanschluss an die Bahnhofstraße andienbar. Durch die Ausrichtung nach Südosten bis Südwesten ergibt sich eine besondere Wohnqualität.

1.5 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet ist als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

1.6 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung passt sich der umgebenden Bebauung an. Maßgeblich ist dabei, den ländlichen Charakter mit in diese Bebauung einfließen zu lassen. Die Festsetzung von Gebäudehöhen begrenzt die Geschoßigkeit.

1.7 Baugestaltung

Die Trauf- und Firsthöhe steuert die Ausnutzung der Grundstücke. Trotzdem ermöglichen die Festsetzungen eine architektonische Formensprache insbesondere vor dem Hintergrund , dass sowohl Sattel- als auch Pultdächer zugelassen sind.

1.7.1 Leitungsrecht

Die Leitungen der Wasserversorgung der Gemeinde Winden, die weit und tief im südöstlichen Baugelände an der Bahnlinie liegen, haben die Planung und der Nutzung Bebauung maßgeblich beeinflusst. Die bestehende Leitungstrasse innerhalb der privaten Grundstücke werden im Zuge der freiwilligen Umlegung durch entsprechende Leitungsrechte zu Gunsten der Gemeinde gesichert.

3. VERKEHR

3.1 Äußere Verkehrserschließung

Die Erschließung erfolgt über die Bahnhofstraße im günstigsten vorhandenen Geländeprofil. Die Nutzung eines Teiles des kleinen Grundstückes mit Flurnummer 12/2 ist wegen der notwendigen Einfahrradien notwendig.

3.2 Innere Erschließung

Von Zufahrtsstraße A erfolgt die innere Erschließung mittig in das Baugebiet. Vom Wendehammer mit 12 m Durchmesser (für Müllfahrzeuge ausreichend) werden die Grundstücke direkt angedient und sind für Kinder auch als Spielbereich in diesem kleinen Wohngebiet gezeichnet. Für den Fall, dass die Müllentsorgungsfahrzeuge die einzelnen Baugrundstücke nicht direkt anfahren können, ist im nördlichen Bereich des Wendekreises eine öffentliche Fläche zur Aufstellung der Müllbehälter vorgesehen.

3.3 Ruhender Verkehr

Aufgrund des kleinen Wohngebietes und der ausreichend großen Flächenausweisung für Stellplätze auf den Baugrundstücken wurde auf eine zusätzliche Ausweisung von öffentlichen Stellplätzen verzichtet. 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit sind mindestens nachzuweisen.

Bei 2 Wohneinheiten pro Grundstück sind 3 Stellplätze nachzuweisen.

Die Beengtheit an der Bahnhofstraße durch parkende Friedhofbesucher hat uns veranlasst im Zuge des Bebauungsplanes den Geltungsbereich auszudehnen und öffentliche Stellplätze für die Friedhofbesucher anzubieten. Diese stehen den Wohngebietnutzern nicht zur Verfügung.

3.4 Fußgängeranbindung

Die Lage des Baugebietes an die Fußgängerachse Ortsmitte, Kindergarten, Kirche, Bahnhof und Schule in der südöstlichen Grundstücksecke wurde durch die Anbindung über eine Brücke über den Erzenbach berücksichtigt. Von der Erschließungsmitte des Baugebietes wird die Anbindung über einen Fußweg (befahrbar für die Unterhaltung am Erzenbach und die Wasserversorgung) im Nahbereich des Flusslaufes hergestellt. Damit ist vor allem für die Kindern ein kreuzungsfreier Zugang zu den öffentlichen Einrichtungen und dem Nahverkehr gesichert.

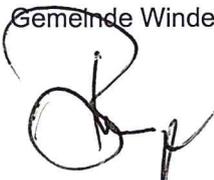
3.4 Naturraum (Grün- und Freiflächen)

Die verschiedenen Maßnahmen zur naturnahen Regenwasserversickerung und zur Begrünung der einzelnen Bereiche (Erzenbach, zur Bahnlinie und Bahnhofstrasse, Privatgrundstücke) sorgen für eine ökologisch sinnvolle Nutzung des Baugebietes.

Planverfasser:
Architekturbüro J. Nassall
79183 Waldkirch-Buchholz
Schwarzwaldstraße 39

.....
Jürgen Nassall

Gemeinde Winden im Elztal


Bürgermeister/
Winden, den 01. Februar 2006