

Fertigung:....3.....Anlage:.....2.....Blatt:.....1-3.....

BEGRÜNDUNG

- zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Dorf" und
- zu den örtlichen Bauvorschriften zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Dorf"

der Gemeinde Sexau (Landkreis Emmendingen)

1 Allgemeines

Der Bebauungsplan "Dorf" wurde mit Satzung am 27.07.2000 beschlossen.

Die Bauvorschriften werden nicht geändert, sondern lediglich im Hinblick auf die neu festgesetzte Nutzungszone 8 sowie hinsichtlich der Beschränkung der Wohneinheiten, der Stellplatzverpflichtung, des Leitungsrechtes und der Führung von Versorgungsleitungen ergänzt. Zur besseren Handhabung wurden die geänderten Festsetzungen in die vorhandene Textfassung eingearbeitet. Die bestehenden Festsetzungen bleiben dabei inhaltlich unverändert.

2 Anlass der B-Planänderung

Im rechtskräftigen Bebauungsplan war für das Flst.Nr. 65, das an den Friedhofsweg grenzt, eine recht lockere Bebauung mit einer großzügigen Grundstücksaufteilung für zwei freistehende Einzelhäuser vorgesehen. Zwischenzeitlich wurde seitens der Grundstückseigentümer eine verbesserte Ausnutzung des Grundstückes gewünscht.

3 Inhalt der B-Planänderung

Die vorgesehene Änderung für den Deckblatt-Bereich berührt die im Bebauungsplan vorgegebenen Grundzüge der Planung dahingehend, dass im Bereich des Flst.Nr. 65 statt 2 freistehenden Einzelhäusern 3 Doppelhäuser oder alternativ 3 Einzelhäuser zulässig sind.

Durch die B-Planänderung ergeben sich keine Änderungen hinsichtlich des Erschließungskonzepts. Die Ausweisung des Friedhofsweges als "Notumfahrung" bleibt ebenso wie die vorgesehene Sperrung durch einen Poller unverändert. Die beiden nördlichen Doppelhäuser werden über den Friedhofsweg erschlossen, das südliche Doppelhaus über den Hohlgaßweg, wobei hier sowohl die Möglichkeit der direkten Erschließung über den Hohlgaßweg als auch über einen Stichweg über den Friedhofsweg von Süden kommend besteht.

Somit ergibt sich für den nördlichen Teil des Friedhofsweges eine Mehrbelastung gegenüber der rechtskräftigen Planung von Fahrzeugen für 3 Wohneinheiten.

Die "innere" Erschließung der Doppelhauseinheiten soll über private Stichstraßen erfolgen, wobei i.R.d. Umlegung festzulegen ist, ob diese Stichstraßen einem oder beiden Grundstücken im Gemeinschaftseigentum zugeteilt wird.

Hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung wurden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes übernommen. Lediglich die Festsetzungen der Wohneinheiten wurden neu getroffen. Hier erfolgt im Hinblick auf die Erschließungssituation eine Beschränkung der Wohneinheiten auf max. 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus bzw. 1 Wohneinheit pro Doppelhaushälfte. Des Weiteren wurde für den Änderungsbereich die Stellplatzzahl erhöht, da es sich hier analog der Reihenhausgruppe im Norden des Planungsgebietes um einen verdichteten Bereich handelt und hier aufgrund der Erschließungssituation keine PKWs im öffentlichen Straßenraum insbesondere Hohlgaßweg abgestellt werden können. Gleichermaßen soll damit verhindert werden, daß die öffentlichen Stellplätze beim Friedhof als private Stellplätze für die Doppelhäuser genutzt werden.

Zur Friedhofsgrenze wurde im Hinblick auf das Bestattungsgesetz mit den Baufenstern ein Abstand von 10,0 m eingehalten.

Des Weiteren wurde ein Leitungsrecht vom Friedhofsweg in westlicher Richtung zum Flst.Nr. 63/3 ausgewiesen, um eine Trasse vorzuhalten für die erforderliche Verlegung der Wasserversorgung für das Flst.Nr. 63/3 sowie ein Stromkabel (Hausanschluss Friedhof).

Hinsichtlich der Telekom- und Stromversorgungsleitungen wurde festgesetzt, dass im Geltungsbereich der 1. Änd. die Leitungen aus städtebaulichen Gründen unterirdisch geführt werden müssen. Da im ganzen Ortskern keine Telekomleitungen mehr oberirdisch geführt werden, sollten in diesem Bereich auch im Hinblick auf die unmittelbare Nähe des Friedhofs die Leitungen ebenfalls unterirdisch geführt werden.

Ansonsten bleiben die Festsetzungen inhaltlich unverändert und wurden zur besseren Handhabung lediglich mit den Festsetzungen zur 1. Änderung zusammengefasst, wobei die Festsetzungen zur 1. Änderung zur besseren Übersichtlichkeit besonders gekennzeichnet sind.

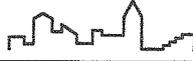
4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a BauGB

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan geringfügig mehr Fläche versiegelt als bisher vorgesehen war. Da aufgrund der größeren Verdichtung auch mehr Pflanzgebote zu erfüllen sind, erscheint ein zusätzlicher Ausgleich nicht erforderlich.

Freiburg, den 04.03.2003 LIF-ba
18.07.2003

Sexau, den 08.09.03

PLANUNGSBÜRO FISCHER



Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg i.Br
Tel. 0761/70342-0 ▪ fischer.freiburg@t-online.de
Fax 0761/70342-24 ▪ www.planungsbuerofischer.de

.....
Planer

.....
Bürgermeister

Goby

(☐ 140Beg01.doc)

