

B e g r ü n d u n g

=====

zum

Bebauungsplan

für das Gebiet

"Stockmatten"

der Gemeinde Sexau

1. Planungsabsichten

1.1 Anlaß der Planungsaufstellung

Das im Bebauungsplan "Stockmatten" ausgewiesene Baugelände umfaßt die Grundstücke Lgb.Nr. 562, 562/1 bis 562/8 und 563/1 bis 563/4 der Gemarkung Sexau. Auf den Grundstücken Lgb.Nr.562/1 bis 562/8 stand als alte Bebauung ein landwirtschaftliches Anwesen in dem intensiv Schweine- und Ferkelzucht betrieben wurde. Naturgemäß war damit eine enorme Belästigung der Nachbarschaft verbunden. Die Beseitigung dieses Anwesens war auch im Hinblick auf das gegenüberliegende Neubaugebiet "Halde und Am Löwengarten" dringlichst erforderlich.

Im Hinblick auf die angestrebte Dorfsanierung war es möglich, diesen Betrieb auf ein bestehendes geschlossenes Hofgut im Außenbereich der Gemeinde Sexau auszusiedeln. Dies war jedoch nur möglich, weil für die Grundstücksflächen im Wohngebiet ein entsprechender Preis erzielt wurde. Die Bebauung an der bestehenden Dorfstraße (Landesstraße 110) reichte hierfür nicht aus, so daß eine zweite Gebäudezeile auf den Grundstücken konzipiert werden mußte. Nach Rücksprache mit der Planungsstelle des Landratsamtes Emmendingen, war dies möglich.

Auf den Grundstücken Lgb.Nr. 563/1 bis 563/4 stand als alte Bebauung ein landwirtschaftliches Anwesen (auslaufender Nebenerwerbsbetrieb). Durch den Tod der bisherigen Bewohner dieses Anwesens und der sehr schlechten Bausubstanz, war eine landwirtschaftliche Weiterführung nicht möglich. Durch die erfolgte Aufteilung fällt jedem der Erben, einer aus 4 Personen bestehenden Erbengemeinschaft, ein bebaubares Grundstück von ca. 650 qm zu.

1.2 Lage des Plangebietes

Das ausgewiesene Baugelände liegt am nördlichen Ortsrand an der Dorfstraße (Landesstraße 110) und wird durch eine Stichstraße erschlossen. Die Größe der Grundstücke beträgt insgesamt 77,30 ar, wovon ca. 48,50 ar als Baugelände ausgewiesen sind. Der Rest teilt sich auf in Straßengelände und Hausgärten. (Von baulichen Anlagen freizuhaltende Flächen)

1.3 Bezug zum Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan liegt in dem am 08.05.85 genehmigten Flächennutzungsplan für die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Emmendingen, Malterdingen, Sexau und Teningen.

Dieser Flächennutzungsplan weist das Gebiet "Stockmatten" als Wohnfläche aus.

2. Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan für das Gewann "Stockmatten" wurde gemäß § 2 Abs. 1 BBauG aufgestellt.

Der Bebauungsplan 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. 8 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 für das Gewann "Stockmatten" 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. Bebauungsvorschriften

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 kann zugelassen werden (§ 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO).

Die Grenze des Planungsgebietes bestimmt den räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet "Stockmatten" ist als "dörfliches" allgemeines Wohngebiet WA (D) gemäß § 4 BauNVO in Verbindung des Gliederungsrechts nach § 1 Abs. 4 BauNVO ausgewiesen.

Das "dörfliche" allgemeine Wohngebiet WA (D) liegt in unmittelbarer dörflicher Umgebung und dient vorwiegend dem Wohnen im bzw. am Dorf. Zumutbare landwirtschaftliche und dörfliche Immissionen (z.B. Immissionen durch Viehhaltung, landwirtschaftliche Geräte und Fahrzeuge sowie landwirtschaftlichen Verkehr) sind zu dulden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zwingende Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse (z.B. I) 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 § 20 Abs. 1 BauNVO zulässig sind.

5. Angaben zur Erschließung

Das Baugebiet "Stockmatten" wird durch eine Stichstraße erschlossen. Sie ist angeschlossen an die durch die Gemeinde führende Landesstraße 110.

Der Ausbau der Straße ist mit einer Fahrbahnbreite von 5,50 m und einem einseitigen Gehweg von 1,50 m erfolgt.

5.1 Entwässerung des Gebietes

Die Entwässerung des gesamten Gebietes erfolgt durch Anschluß an das örtliche Kanalnetz.

5.2 Die Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die gemeindliche Wasserversorgung.

5.3 Elektrische Versorgung

Die elektrische Versorgung des Neubaugebietes ist durch Anschluß an das bestehende Netz gesichert.

6. Städtebaulicher Bewertungsrahmen

6.1 Zahl der Hauseinheiten (HE)

- | | |
|---|-----------------------------------|
| a) Bestehende Gebäude
(alte landwirtschaftliche Anwesen) | 2 (wurden inzwischen abgebrochen) |
| b) Neu zu erstellende Gebäude | 11 |

6.2 Zahl der Wohneinheiten und Einwohnerzahl

- | | |
|------------------------------------|---------------------|
| a) In bereits errichteten Gebäuden | 7 WE = 30 Einwohner |
| b) In neu zu erstellenden Gebäuden | 4 WE = 15 Einwohner |

6.3 Flächengliederung

- | | |
|--------------------------------------|------------------------|
| 1.) Fläche des gesamten Plangebietes | ca. 77,30 ar |
| 2.) Baulandflächen ohne Hausgärten | ca. 54,30 ar = 100,0 % |
| 3.) Verkehrsfläche | ca. 5,80 ar = 10,7 % |
| 4.) Nettobauland = WA (D) | ca. 48,50 ar = 89,3 % |

7831 Sexau, den 23. 6. 1987

Schöpfli
(Schöpfli)
Bürgermeister

