

A1105

B e g r ü n d u n g

=====

zum Bebauungsplan der Gemeinde S e x a u
für das Baugebiet Gewann "Halde"

I. Allgemeines

Die bisher von der Gemeinde erschlossenen Baugebiete sind bereits zum größten Teil bebaut, bzw. laufen bereits Baugesuche. Ein geringer Teil der Bauplätze stehen Bauwilligen, trotz der Bemühungen der Gemeinde, nicht zur Verfügung. Eine beträchtliche Zahl von Bürgern bemüht sich bei der Gemeinde um einen Bauplatz. Der Gemeinderat hat daher beschlossen, für das Gewann "Halde" einen Bebauungsplan aufzustellen. Maßgeblich bestimmend für diesen Entschluß ist die Tatsache, daß die Gemeinde in dem zur Bebauung vorgesehenem Gewann erhebliche Mittel für den Grunderwerb investiert hat. Dadurch ist die Erschließung dieses Baugebietes in jedem Falle gesichert.

Das Planungsgebiet umfaßt ca. 4 ha wovon 0,7 ha bereits bebaut sind. Durch den Bebauungsplan sollen die unbebauten Grundstücke einer geordneten Bebauung zugeführt werden, während für die bereits bebauten Grundstücke Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen festgelegt werden. Darüberhinaus werden diese Grundstücke benötigt, um öffentliche Flächen für Gehwege der Straße (Haldenweg) zu gewinnen.

Die Abgrenzung des Bebauungsplanes "Halde" erfolgte in Anlehnung an den Flächennutzungsplan "Elz und Glotter". Dieser Plan ist festgestellt und weist dieses Gebiet als künftiges Wohngebiet für die Gemeinde Sexau aus.

Die Größe des Baugebietes ergibt sich zwangsläufig aus der Tatsache, daß die verkehrsmäßige Anbindung des Baugebietes an die L 110 (Dorfstraße) erfolgen muß, um den alten Ortskern nicht zu sehr zu belasten. Aus diesem Grunde wurden auch keine Anschlüsse an die Alten Ortsstraßen (Grdst.Nr.82, 100) hergestellt. Diese Straßen sind für die Aufnahme von weiterem Verkehr im jetzigen Zustand nicht geeignet. Ein Ausbau ist zur Zeit unmöglich.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an die bestehende Ortskanalisation.

Die Wasserversorgung ist durch Anschluß an das bestehende Ortsnetz gesichert.

Für die Erweiterung des Stromnetzes ist der Standort für eine Trafostation ausgewiesen.

II. Art des Baugebietes

a) Der gesamte Bebauungsplan enthält Baugebiete für:

- 1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- 2. Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

Vorgesehen sind eingeschossige Gebäude mit einer Dachneigung von 20-32°. Der Ausbau der Dachgeschosse richtet sich nach der LBO. Bei Hangbebauung ist der Ausbau des UG möglich, die Gebäude dürfen jedoch talwärts nicht mehr als zweigeschossig in Erscheinung treten.

b) Das Reine Wohngebiet grenzt auf 150 m Entfernung an die Rebfläche an. Die Bewirtschaftung des Rebgebietes vor allem zur Zeit der Traubenreife und der Lese kann gelegentlich zu Beeinträchtigungen des Wohngebietes z.B. durch vermehrten landwirtschaftlichen Verkehr, durch Einsatz von Bodenbearbeitungsgeräten und Durchführung von Rebhutmaßnahmen führen.

III. Kosten

Die vorgesehenen Erschließungskosten werden voraussichtlich betragen:

| | | |
|------------------------|----|------------|
| a) Erschließungskosten | DM | 240 000,00 |
| b) Kanal | DM | 180 000,00 |
| c) Wasserversorgung | DM | 120 000,00 |
| d) Sonstiges | DM | 60 000,00 |
| | | <hr/> |
| | DM | 600 000,00 |
| | | ===== |

IV. Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die Erschließung und Grenzregelung bilden.

Sexau, den 27. 4. 1948



Handwritten signature

