

Anlage zur Änderung – Erweiterung des Bebauungsplanes „Im Grün“ - Gewerbegebiet,
Gemeinde 79350 Sexau, Landkreis Emmendingen.

Begründung:

1. Allgemeines

1.1 Entwicklung aus Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan ist durch den vorhandenen Bebauungsplan Gewerbegebiet „Im Grün“ vollständig ausgeschöpft. Der im Verfahren befindliche Entwurf zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes sieht eine Erweiterung des Gewerbegebietes westlich bis zur Bahnlinie (Rheintalbahn) und in südlicher Richtung in Richtung Gemarkung Denzlingen vor. Die vorgesehene Erweiterung des Gewerbegebietes soll erst erfolgen, wenn das Flächennutzungsverfahren abgeschlossen ist. Entsprechender Bedarf ist bereits vorhanden.

Gegenstand des Verfahrens ist, die Ergänzung – Erweiterung des bestehenden Bebauungsplanes „Im Grün“ in westlicher Richtung, zur Erstellung eines Gemeinde – Betriebsgebäudes mit Büro und Sozialräume.

Die Erweiterungsfläche in diesem Verfahren umfasst 2.203,00 m² und grenzt östlich an den bestehenden Bebauungsplan an. Die Nordseite grenzt an die Gemarkungsgrenze Kollmarsreute an, West- und Südseite grenzen an landwirtschaftlich genutzten Flächen der Gemarkung Sexau an.

Das Verfahren Bebauungsplan – Erweiterung wird als Entwicklung aus dem bestehenden Flächennutzungsplan betrieben.

1.2 Anlass der Planfeststellung

Rechtliche Sicherung von Gewerbefläche in Ergänzung der bestehenden Bebauungsvorschriften für das bereits rechtskräftig genehmigte Bebauungsgebiet „Im Grün“.

1.3 Rechtsgrundlagen der Bebauungsplanerweiterung/-änderung

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGB 1. I S. 2253).

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGB 1. I S. 132)

1.4 Zeitliche Abwicklung

Mit der Bebauung des Gebietes soll nach Rechtskraft der Änderung des Bebauungsplanes voraussichtlich noch in 2002 begonnen werden.

2. **Bebauung**

2.1 Bebauung – planerische Zeitvorstellung

Die vorliegende Erweiterung des Gewerbegebietes „Im Grün“ soll der Gemeinde Sexau die Möglichkeit bieten, den vorhandenen Bauhof im Ortskern in das Gewerbegebiet „Im Grün“ auszusiedeln.

Zur vollständigen Umsiedlung des Bauhofes ist nach Fortschreibung des Flächennutzungsplanes eine weitere Überplanung der Restfläche bis zur Bundesbahn erforderlich.

Wesentliche planerische Zeitvorgaben für die Ergänzung des bestehenden Baugebietes „Im Grün“ sind nicht erforderlich.

2.2 Bebauung

In Anpassung an das bestehende Gewerbegebiet werden max. zweigeschossige Gebäude mit einer Traufhöhe von 6,5 m zugelassen. Dachneigung 10 ° – 35 °.

Maß der baulichen Nutzung

Siehe Textliche Festsetzungen, OZ. 2.

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl : 0,6

Geschossflächenzahl : 1,0

3. **Verkehr**

3.1 Äußere Erschließung und Folgeeinrichtungen

Die äußere Erschließung erfolgt über die öffentliche Straße im Gewerbegebiet „Im Grün“ im Bereich Wendehammer – Elzstraße.

Die Grundstückszufahrt erfolgt über eine bestehende Dole des Bachlaufs WAZ, Lgb. Nr. 2133, und anschließend ca. 12 m über das Grundstück Lgb.-Nr. 892. Bis zur späteren Erweiterung des Gewerbegebietes „Im Grün“ in südlicher und südwestlicher Richtung wird die Zufahrt über das Grundstück Lgb.-Nr. 892 privatrechtlich zwischen dem Grundstückseigentümer und der Gemeinde Sexau geklärt.

Der Zugang zu den Grundstücken Lgb.-Nr. 888 + 1250 + 1249 und 1248 im nördlichen Bereich wird durch einen 3,0 m breiten unbefestigten Feldweg gewährleistet.

3.2 Innere Verkehrserschließung

Befestigte Hof- und Lagerfläche mittels Betonverbundpflastersteine und Bitukiestragbelag + AFB.

3.3 Versorgung – Entsorgung

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen werden an die öffentlichen Versorgungsleitungen in der Elzstraße, im bereits bestehenden Gewerbegebiet „Im Grün“ angeschlossen.

Die Erdgasleitung der badenova ist auf dem wirtschaftlichsten und kürzesten Weg zum Gebäude zu führen. Ein geeigneter Hausanschlussraum ist vorzusehen.

3.4 Folgeeinrichtungen

Die Ergänzung – Erweiterung des bestehenden Bebauungsplanes „Im Grün“ erfordert für die Gemeinde Sexau keine Folgeeinrichtungen.

4. **Grünordnung**

4.1 Vorschriften zur Grüneinbindung

Keine besondere Grüneinbindung erforderlich.

Die Erweiterung beansprucht landwirtschaftlichen Grünbestand (Wiese) ohne Baumbestand.

Die Grundstücksfläche beträgt 2203,00 m².

Laut bisheriger Vorplanung beträgt die Gebäudegrundfläche ca. 375,00 m².

Geplante Bodenversiegelung (Bitukies - Pflaster) ca. 500,00 m².

Grünfläche ca. 1328,00 m².

Es gilt die textliche Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „ im Grün “ vom 07. Dezember 1992. OZ. 4. Pflanzgebote.

Ein evtl. erforderlicher weiterer Ausgleich wird im Textteil des neuen Bebauungsplanes (Erweiterung nach Süden) festgelegt.

Derzeitiger Bestand : Grünland – Weidefläche, Holz – Koppelzaun.

4.2 Umweltverträglichkeitsstudie

Nicht erforderlich.

5. **Kosten**

Die geschätzten Erschließungskosten betragen:

a)	Entwässerungsleitungen	6.000,00 €	
b)	Frischwasserleitung	4.000,00 €	
c)	Stromversorgung	9.000,00 €	
d)	Zufahrtsweg	6.000,00 €	
e)	Geländeauffüllung		
	ca. 2100 ³ m a 15,00 €	=	<u>31.500,00 €</u>
	Insgesamt netto		56.500,00 €

6. **Städtebauliche Grundwerte**

Gewerbegebiet 2203,00 m²

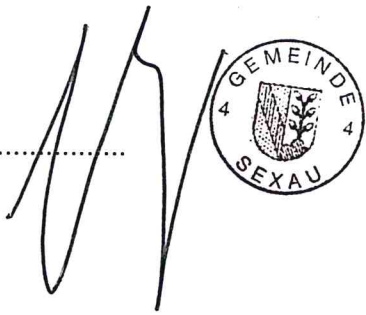
Vorläufige Verkehrsfläche ca. 50,00 m²

Max. Bebauungsmöglichkeit:

Gebiet	Bauland m ²	GRZ	Grundfläche	GFZ	Geschossfläche
GE-Gebiet	2.203,00 m ²	x 0,6	1.321,80 m ²	1,0	2.203,00 m ²

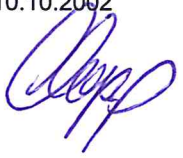
Aufgestellt: 24.04.2002
Geändert: 10.05.2002
16.05.2002
23.05.2002
30.07.2002

Sexau, den 09. 07. 03
Goby, Bürgermeister



The image shows a handwritten signature in black ink over a circular official seal. The seal contains the text 'GEMEINDE SEXAU' around the perimeter and a central coat of arms. The signature is a stylized, cursive script.

FRITZ Planung GmbH
Wöhlerstr. 1-3
79108 Freiburg, 10.10.2002



A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Alpp', is written over the text of the Fritz Planung GmbH contact information.