

Bebauungsplan der Gemeinde Sexau
Landkreis Emmendingen
Bezeichnung: Am Löwengarten

Begründung

1. Allgemeines

1.1 Geltungsbereich

Im nördlichen Anschluß an den Ortsetter von Sexau umfaßt der Bebauungsplan die im wesentlichen unbebauten Grundstücke zwischen der Landesstraße 110, der Straße "Mühlebacherfeld", dem Haldenweg und dem Rebbergweg.

1.2 Anlaß der Planaufstellung

Rechtliche Sicherung von Wohnbauflächen

Abgesehen von der starken Nachfrage von bauwilligen Bürgern innerhalb der Gemeinde ist aufgrund der allgemeinen Lage auf dem Wohnungsmarkt auch die Gemeinde Sexau dazu aufgerufen, das zur Verfügung stehende Flächenpotential, welches für eine Wohnbebauung geeignet ist, bereitzustellen.

1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der am 08.05.1985 genehmigte Flächennutzungsplan stellt die überwiegend vom Bebauungsplan erfaßten Flächen als künftiges Wohnbauland dar. Lediglich der südöstliche Randbereich wurde entsprechend den Aussagen dieses Flächennutzungsplanes als Grünfläche mit der Spezifizierung "Kleingärten" ausgewiesen.

Aufgrund des dringenden Wohnbedarfs innerhalb der Gemeinde bzw. der Region muß nun in teilweiser Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes vorzeitig ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Diesbezüglich wird auf das Wohnungsbauerleichterungsgesetz Bezug genommen, welches spezielle Ausnahmen zuläßt.

Für diese ehemals planerisch vorgesehene Grünfläche zwischen dem Ortsetter und der Neubebauung besteht sowohl städtebaulich wie auch ökologisch keine zwingende Notwendigkeit.

1.4 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1986 (BGBl I S. 2253),
Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl I S. 132),
Wohnungsbauerleichterungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.1990 (BGBl I S. 926)

1.5 Zeitliche Abwicklung

Mit der Besiedlung des Gebietes kann nach Rechtskraft des Bebauungsplanes, nach Abschluß des erforderlichen Umlegungsverfahrens sowie nach erfolgter Erschließung voraussichtlich im Jahre 1992 gerechnet werden.

2. Bebauung

2.1 Allgemeine planerische Zielvorstellung

Bei Berücksichtigung der dörflich geprägten Baustruktur der Gemeinde Sexau und speziell unter dem Gesichtspunkt der umgebenden Bebauung wird - mit Ausnahme des vorhandenen Gebäudes Ecke L 110 und Mühlebacherfeld - die Neubebauung auf eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser mit geneigten Dächern zwischen 25° und 45° begrenzt.

2.2 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der umgebenden Bebauung wird die Art der zulässigen Nutzung entsprechend § 4 Baunutzungsverordnung als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, wobei die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (z.B. Beherbergungsbetriebe, nicht störende Gewerbebetriebe usw.) für unzulässig erklärt werden.

2.3 Maß der baulichen Nutzung

Beim Maß der baulichen Nutzung werden die nach § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung höchstzulässigen Werte unterschritten. Dies erfolgt zum einen mit Rücksicht auf die umgebende Bebauung wie auch zum anderen zur Bewahrung des Ortsbildes der Gemeinde.

Unter diesem Gesichtspunkt werden auch die zulässigen Wohneinheiten je Gebäude auf zwei beschränkt. Durch diese Vorschrift soll verhindert werden, daß der Errichtung von Kleinstwohnungen Vorschub geleistet wird.

3. Verkehr

3.1 Verkehrskonzept

Die Erschließung erfolgt über die zum Baugebiet "Halde" führende Straße "Mühlebacherfeld". Die im Zuge der Erschließung des Baugebietes "Halde" errichteten Straßen "Am Löwengarten" und "Am Paradies" werden nach Süden fortgeführt und zu einem Ring geschlossen.

Diese Ringstraße wird als verkehrsberuhigter Bereich mit entsprechenden Baumpflanzungen ausgebaut und bietet innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche die Möglichkeit zur Errichtung von ca. 30 öffentlichen Parkplätzen.

Die im Bebauungsplan "Halde" bereits beinhalteten Straßenstücke "Am Löwengarten" und "Am Paradies" werden in diesen Bebauungsplan aufgenommen, um die rechtliche Absicherung zu erhalten, auch diese Straßenstücke in fußgängerfreundliche Bereiche umzuwandeln.

3.2 Ruhender Verkehr

a) Privat

Die privaten Stellplätze und Garagen sind prinzipiell nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zugelassen. Diese Vorschrift soll insbesondere sicherstellen, daß die Vorzonen zur jeweiligen Erschließungsstraße hin eine Grüngestaltung erfahren und nicht durch Stellplätze befestigt werden.

4. Versorgung - Entsorgung

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen für das Neubaugebiet werden in die öffentliche Erschließungsfläche verlegt.

Die noch momentan vorhandene 20 KV-Freileitung, welche quer über das künftige Baugebiet verläuft, wird im Zuge der Erschließungsmaßnahmen aufgegeben bzw. unterirdisch neu verlegt.

Für die erforderliche Trafostation wurde im südlichen Planbereich ein entsprechender Standort nachgewiesen.

5. Folgeeinrichtungen

Der Bebauungsplan erfordert für die Gemeinde Sexau keine neuen Folgeeinrichtungen.

Durch die Errichtung eines Spielplatzes bei der Turnhalle ist dem entsprechenden Einwand eines Teiles der benachrichtigten Träger öffentlicher Belange bereits Rechnung getragen worden.

6. Kosten

Die überschlägig ermittelten Kosten (Stand November 1990) betragen für

die Regen- und Schmutzwasserkanäle (ca. 360 lfd. Meter x 2.000,-- DM)	720.000,-- DM
den Straßenbau inkl. Baumpflanzungen (ca. 3200 m ² x 250,-- DM)	800.000,-- DM
	<hr/>
insgesamt	1.520.000,-- DM

7. Bodenordnungsmaßnahmen

Um bebaubare Grundstücke bilden zu können, ist es - nach Abschluß des Bebauungsplanverfahrens - erforderlich, ein Umlegungsverfahren durchzuführen.

8. Städtebauliche Grundwerte

8.1 Flächengliederung

Flächenart	ha
Allgemeines Wohngebiet	1,79
Verkehrsflächen	0,32
Öffentliches Grün	0,01
	<hr/>
Plangebiet	2,12

8.2 Maximale Bebauungsmöglichkeiten

Gebiet	Bauland m ²	GRZ	Grundfläche m ²	GFZ	Geschoßfläche m ²
WA	800	0,4	320	0,8	640
WA	7300	0,3	2190	0,4	2920
WA	6800	0,3	2040	0,4	2720
WA	3000	0,25	750	0,3	900
WA	17900	0,3	5300	0,4	7180

25. Juli 1991

Sexau, den



H. Haberstroh

(Haberstroh)
Bürgermeister