

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan "Dorf" der Gemeinde Sexau (Landkreis Emmendingen)

1.0 Erfordernis der Planaufstellung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Dorf" ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Grundlagen zur Durchführung bodenordnender Maßnahmen sowie der Erschließung des Gebietes zu schaffen. Mit diesem Bebauungsplan soll die städtebauliche Ordnung sichergestellt werden. Mit dem Baugebiet "Dorf" soll dem anstehenden Bedarf dort ortsansässiger Bauwilliger, die Bauplätze für Ihre Kinder wollen, entsprochen werden.

Durch die Überplanung dieses Innenbereiches wird ein Wohngebiet inmitten der bestehenden Bebauung geschaffen sowie mittelfristig die Fläche des ansässigen Busunternehmens umgenutzt.

Es ist eine stufenweise Erschließung und Realisierung des Baugebietes unter Beachtung der Aspekte Erschließungskonzept und Eigentumsverhältnisse vorgesehen. Dabei ist von einer mittelfristigen Umsetzung des ansässigen Busunternehmers auszugehen.

Da die Flächen in privatem Eigentum verbleiben, obliegt die abschnittsweise Realisierung dem Bedarf des jeweiligen Grundstückseigentümers.

2.0 Übergeordnete Planung / Bestehende Planungen

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes des Verwaltungsraumes Emmendingen erstellt. Der genehmigte Flächennutzungsplan weist für das Planungsgebiet teilweise Misch- sowie Wohnbaufläche entlang des Friedhofsweges aus.

Der noch unbebaute Teilbereich des Flst.Nr. 65 ist im genehmigten FNP als Erweiterungsfläche (öffentliche Grünfläche) für den Friedhof ausgewiesen. Da die Gemeinde jedoch nicht beabsichtigt, den Friedhof in westlicher, sondern wenn, dann in östlicher Richtung zu erweitern, ist der FNP im Rahmen der nächsten Fortschreibung gemäß den Aussagen des Bebauungsplans anzupassen. Des Weiteren ist in die nächste Fortschreibung des FNP die Ausweisung der vorhandenen Bebauung entlang des Friedhofsweges als Mischbaufläche gemäß Bebauungsplan sowie die vorhandene Bebauung auf den Flst.Nrn. 67/2 und 1350 als Bestand (Mischbaufläche) aufzunehmen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Dorf" umfaßt im südlichen Bereich einen Teilbereich des genehmigten Bebauungsplanes "Zehnerhag und Wegacker" (Abgrenzung s. "Zeichnerischer Teil"). Mit Inkrafttreten der Satzung für den Bebauungsplan "Dorf" wird dieser Teilbereich des Bebauungsplanes "Zehnerhag und Wegacker" aufgehoben. Dieser Bereich wird im genehmigten Bebauungsplan "Zehnerhag und Wegacker" entsprechend gekennzeichnet. Des Weiteren gehört der überwiegende Teil des Bebauungsplanes zur Innenbereichssatzung "Dorf" (Abgrenzung s. "Zeichnerischer Teil"). Auch hier gilt, dass mit Inkrafttreten der Satzung für den Bebauungsplan "Dorf" dieser Bereich der Innenbereichssatzung "Dorf" aufgehoben wird.

Für die Gemeinde Sexau liegt ein örtliches Entwicklungskonzept aus dem Jahr 1979/80 vor. Das örtliche Entwicklungskonzept enthält die Empfehlung, im Planungsgebiet Baumbestand zu erhalten, ebenso die wichtigen unbebauten Grün- und Freiflächenzonen von Bebauung freizuhalten. Das ÖEK hat keinen Festsetzungscharakter und wurde seitens der Gemeinde nach 20 Jahren neu überdacht.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte zum Teil, weil seitens einzelner Grundstückseigentümer der Wunsch zur Bebauung vorgebracht wurde, zum anderen bei einer späteren Umsetzung des bestehenden Busunternehmens eine städtebauliche Neuordnung dieses Bereichs unumgänglich wird. Aufgrund dieser Tatsachen und im Hinblick darauf, dass aus raumordnerischen Gründen einer Nachverdichtung im Innenbereich vor Ausweisung neuer Flächen am Ortsrand der Vorzug gegeben wird, wird seitens der Gemeinde an den Aussagen des ÖEKs für den Bereich des Planungsgebietes nicht weiter festgehalten.

3.0 Städtebauliche Konzeption Erschließung - Bebauung

Das Planungsgebiet umfaßt ca. 1,53 ha und liegt im Osten von Sexau, östlich der L 110.

Im Norden grenzt das künftige Baugebiet an das Pfarrgäßle, im Osten an den Friedhofsweg und im Süden an den Hohlgaßweg. Des Weiteren wurde die bestehende Bebauung in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes miteinbezogen.

Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine neu zu schaffende Verbindung Pfarrgäßle / Friedhofsweg, wobei hier vorab schon solange der Busbetrieb noch ansässig ist, eine Radwegbeziehung geschaffen werden soll.

Von der neu zu schaffenden Erschließungsstraße (Planstraße A) wird das Gebiet in südlicher Richtung über eine Stichstraße (Planstraße B mit Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge) und von da aus nochmals über einen kleineren Wohnweg (Planstraße C) in westlicher Richtung erschlossen.

Des Weiteren ist eine geringfügige Verbreiterung des Fußweges westlich des Friedhofs vorgesehen, um hier eine Notumfahrung der Dorfstraße zu schaffen, die aber i.d.R. durch einen Poller gesperrt ist, aber kurzfristig geöffnet werden kann.

Die Erschließungsstraßen im Baugebiet werden entsprechend ihrer Funktion und Nutzung als verkehrsberuhigte Bereiche ausgewiesen. Entlang der drei Planstraßen sind insgesamt 5 öffentliche Stellplätze als Längsparker ausgewiesen. Durch die Einengung der Fahrbahn mit Stellplätzen und Bauminseln erfolgt eine zusätzliche Verkehrsberuhigung des Gebietes.

Des Weiteren ist im Planungsgebiet die Anlage eines öffentlichen kleinen Platzbereiches vorgesehen.

Das gesamte Planungsgebiet soll als Dorfgebiet ausgewiesen werden, wobei im Dorfgebiet Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie Vergnügungstätten ausgeschlossen werden sollen, da diese Anlagen aufgrund des Flächenbedarfs an dieser Stelle nicht realisierbar wären bzw. Vergnügungstätten aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung zu Konflikten hinsichtlich Lärmbelästigungen führen würden.

Mit der nur ausnahmsweisen Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften soll die Ansiedlung eines Lokales mit verstärktem "Abendbetrieb" eingeschränkt werden, da aus Erfahrung der Gemeinde damit Konflikte hinsichtlich Lärmbelästigungen zu befürchten sind.

Bei der Ausweisung des Bestandes erhält die bestehende Bebauung mit der derzeitigen Nutzung Bestandsschutz.

Das vorhandene Busunternehmen wurde mit überplant, da von einer mittelfristigen Umsetzung des Betriebes ins Gewerbegebiet auszugehen ist.

Die Nutzung des Plangebietes ist gegliedert in überwiegend freistehende Einzelhäuser aber auch Doppelhäuser und Hausgruppen.

Für einige Grundstücke wurde alternativ eine Einzel- und Doppelhausbebauung untersucht. Aufgrund der vorhandenen Gegebenheiten, flächensparsamer Erschließung, Grundstückszufahrten aufgrund von öffentlichen Stellplätzen, usw. ergab sich nur für ein Grundstück die Möglichkeit einer alternativen Einzel- oder Doppelhausbebauung. Die Gemeinde legt bei dieser Planung Wert auf eine lockeres, der umgebenden Bebauung angepaßtes Gebiet.

Im Innenbereich des Planungsgebietes wurde zur Betonung des Platzbereiches eine Reihenhausbauung vorgesehen. Im Hinblick auf die vorhandene Bau- und Wohnungsstruktur der Gemeinde und begründet mit den relativ kleinen Grundstückszuschnitten und der häufig anzutreffenden Problematik der Ausweisung von ausreichend privaten Stellplätzen auf eigenem Grundstück wird für alle Gebäude mit Ausnahme der Hausgruppe festgesetzt, dass maximal 2 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig sind.

Mit dieser Festsetzung soll des Weiteren verhindert werden, dass zur Realisierung von Einliegerwohnungen in größerem Umfang in das bestehende Gelände eingegriffen wird und sich zur bestehenden Bebauung hin ein städtebaulich unbefriedigendes Bild bietet.

Bei einem relativ kleinen Grundstückszuschnitt von \varnothing ca. 560 m² ergibt sich eine angemessene Verdichtung des Gebietes.

Mit einer Mischung verschiedener Bebauungsmöglichkeiten wird bei ca. 19 Bauplätzen, einer möglichen Schaffung von ca. 25 Wohneinheiten und einer durchschnittlichen Belegung von ca. 3,0 bzw. 1,5 Einwohner/ Wohneinheit eine Bruttowohndichte von ca. 52 EW/ha erzielt.

Im Anschluß an den Platzbereich wurden - als sehr verdichtete und flächensparende Bauform - 4 Reihenhäuser ausgewiesen. Mit der Ausweisung kleinerer Baugrundstücke von \varnothing 240 - 275 m² soll auch jungen Familien die Möglichkeit des Bauens gegeben werden.

Für das gesamte Planungsgebiet wurde mit Ausnahme der Nutzungszone 3 im Hinblick auf die neue Landesbauordnung festgesetzt, dass pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen sind. Für die Nutzungszone 3 sind 2,0 Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen. Die erforderlichen Stellplätze sind, sofern nicht Flächen für Gemeinschaftsstellplätze im "Zeichnerischen Teil" (Hausgruppen) ausgewiesen sind, auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Es hat sich schon in der Vergangenheit gezeigt, dass in der Regel die meisten Haushalte über 2 PKW verfügen, die Stellplätze aber nicht immer auf dem eigenen Grundstück unproblematisch nachgewiesen werden konnten. Die derzeit vorhandene Leistungsfähigkeit des ÖPNV sowie die Lage von Sexau im ländlichen Raum erzeugt einen höheren Bedarf an Individualverkehr und damit eine höhere Anzahl an privaten PKW.

Da es aufgrund der verkehrsberuhigten Gestaltung der Straßen kaum möglich ist, dass neben den ausgewiesenen öffentlichen Stellplätzen noch zusätzlich Fahrzeuge im öffentlichen Verkehrsraum, der ohnehin sehr flächensparsam ausgelegt ist, abgestellt werden, muß es im öffentlichen Interesse sein, dass die für die jeweiligen baulichen Anlagen notwendigen Kfz-Stellplätze auf dem Baugrundstück hergestellt werden.

Da es bei den sehr verdichteten und flächensparenden Bauformen wie den Reihenhäusern (besonders im Bereich der Nutzungszone 3, bei den sogenannten "Mittelhäusern") oftmals sehr schwer möglich ist, die erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen, wurden hier nördlich der Hausgruppe 6 Gemeinschaftsstellplätze ausgewiesen, die diesen Grundstücken zugeordnet werden und vom Grundstückseigentümer zu erwerben sind. D.h., dass für die Mittelhäuser je 2 Stellplätze als Gemeinschaftsstellplätze vorgesehen sind, für die Endhäuser je 1 Stellplatz auf dem eigenen Grundstück und 1 Stellplatz im Bereich der Gemeinschaftsstellplätze nachgewiesen werden muß.

Hinsichtlich der Gestaltung der Baukörper wird mit der Festsetzung einer maximalen Gebäudetiefe sowie der Wand- und Firsthöhe versucht, in diesem Gebiet Gebäude zu erhalten, die in der Proportion der umgebenden Bebauung angepaßt sind. Des Weiteren wird aufgrund der nicht einfachen Topographie für jedes Gebäude die Erdgeschossfußbodenhöhe in m ü.NN festgesetzt. Die EFH ist den einzelnen Geländeschnitten zu entnehmen, die Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

Bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes hat sich durch eine Bauvoranfrage für diesen Bereich gezeigt, dass sich bei energieautarken oder energieeinsparenden Gebäuden Probleme hinsichtlich der Festsetzung von Maß der baulichen Nutzung und Gestaltung ergeben. Die getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan zur Geschößzahl, Geschößflächenzahl, Wandhöhe, Dachneigung und Dachform orientieren sich an der umgebenden bestehenden Bebauung, in die sich das neu geplante Gebiet städtebaulich einfügen soll. In der heutigen Zeit kann jedoch keinem Bauherrn, die Nutzung alternativer Energieformen bei einer Neubebauung verwehrt werden. Da es sich beim Bereich "Dorf" um keinen historisch oder städtebaulich außergewöhnlich "wertvollen" und schützenswerten Bereich handelt wurde versucht, im Einvernehmen mit den Behörden, eine Lösung zu finden, die sowohl den traditionellen wie "neuen" Bauformen gerecht wird. Es wurden für die Festsetzung der Geschößzahl, der Geschößflächenzahl, der Wandhöhe, der Dachneigung sowie der Dachgestaltung Ausnahmen formuliert, die bei der Errichtung energieautarker oder energieeinsparender Gebäude abweichende Festsetzungen **ausnahmsweise** zulassen. Dabei wurde bei den Festsetzungen jeweils die Ober- bzw. bei der Dachneigung

auch die Untergrenze definiert, um keine zu starken Abweichungen von den ursprünglichen Festsetzungen zu erhalten.

Von der Grundflächenzahl und der Firsthöhe werden keine Ausnahmen zugelassen, um hinsichtlich der Gesamtkubatur der Gebäude ein einheitliches städtebauliches Bild zu erzielen.

Der rückwärtige Bereich des Flst.Nr. 63/3 wurde auf Wunsch des Grundstückseigentümers als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Gartenland" entsprechend der derzeitigen Nutzung ausgewiesen.

Im Rahmen des Bebauungsplanes wurde die Frage der Oberflächenentwässerung untersucht und geprüft. Eine Oberflächenentwässerung des Planungsgebietes in einem Muldensystem ist aufgrund der zeitlichen Abfolge der Realisierung des Gebiets nicht möglich.

Um Aussagen zur Versickerung auf jedem einzelnen Grundstück treffen zu können, wurden seitens des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg 2 Schürfgruben (s. Eintrag im "Zeichnerischen Teil") angelegt und der Bodenaufbau analysiert. Im Schürf 1 zeigte sich der Untergrundaufbau von Schluff (bis 0,5 m) bis Schluff/Lößlehm (bis 1,80 m) und Schluff/Löß (bis 3,0 m). Im Schürf 2 stand ausschließlich Lößlehm an, der nach 2,70 deutlich wassergesättigt war.

Aufgrund des geringen ermittelten Durchlässigkeitsbeiwertes erscheint eine Oberflächenentwässerung durch Versickerung im Plangebiet nicht möglich, so dass das Baugebiet herkömmlich entwässert werden muß. Im Bereich der Schürfgruben wurde kein Grundwasser angetroffen, jedoch ist mit Hangdruck- bzw. Schichtenwasser zu rechnen, so dass im Bebauungsplan darauf hingewiesen wird, dass der Bauherr sich hier in geeigneter Weise durch Einrichtung eines wasserdichten Kellers zu schützen hat.

4.0 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

(gemäß § 1a BauGB i.V.m. § 8a BNatSchG)

Bei dem überplanten Bereich handelt es sich mit Ausnahme eines Teilbereichs des Flst.Nr. 65 um eine bereits rechtskräftige Innenbereichssatzung. Mit der Neuüberplanung wurden lediglich detaillierte Aussagen zu Art und Maß der baulichen Nutzung getroffen, so dass gegenüber der vorliegenden rechtskräftigen Planung kein größerer Eingriff entsteht. Ein Baurecht bestand bereits vor Aufstellung des Bebauungsplanes. Aufgrund der vorliegenden rechtskräftigen Innenbereichssatzung "Dorf" ist für den vorliegenden Bebauungsplan "Dorf" entsprechend § 1a Abs. 3 Nr. 4 BauGB kein Ausgleich erforderlich.

Mit der Neuüberplanung des Baugebietes wurden zahlreiche Begrünungsmaßnahmen (Anpflanzung von Bäumen auf öffentlichen und privaten Flächen, Erhalt von vorhandenen Bäumen, private + öffentliche Grünflächen, Festsetzung zur Minimierung der Flächenversiegelung u.a.) festgesetzt, während in der rechtskräftigen Satzung noch keine Aussagen zur Grünordnung getroffen waren. Die zahlreichen festgesetzten Begrünungsmaßnahmen erscheinen als ausreichender Ersatz für das bisher nicht in der Innenbereichssatzung enthaltene Flst.Nr. 65.

5.0 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich gewährleistet.

Kanalisation

Die Entsorgung erfolgt im Trennsystem

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Sexau.

Energieversorgung

Die EnBW beabsichtigt, die herzustellenden Stromanschlüsse mittels Erdkabel herzustellen.

Im Planungsgebiet wird zusätzlich eine Trafostation errichtet.

Gasversorgung

In der Friedhofstraße sind bereits Erdgasleitungen der Gasbetriebe GmbH verlegt. Eine Anschlußmöglichkeit besteht.

Abfallwirtschaft

Flächen für die Aufstellung von Wertstoffmüllcontainern sind nicht im Planungsgebiet ausgewiesen, die nächsten Standorte befinden sich in unmittelbarer Nähe beim Rathaus.

6.0 Flächenbilanz

Gesamtfläche des Baugebietes	: 1,53 ha	= 100 %
Verkehrsfläche mit Platzbereichen u. öffentliche Grünflächen	: 0,23 ha	= 15,0 %
Private Grünfläche	: 0,06 ha	= 3,9 %
Bestehende Bebauung	: 0,21 ha	= 13,7 %
Überplante Flächen	: 1,03 ha	= 67,4 %

7.0 Statistische Werte

12 freistehende Einzelhäuser	12x 1 WE = 12 WE*
davon ca. 1/3 mit Einliegerwohnung	4x 1 WE = 4 WE
3 Doppelhauseinheiten	3x 1 WE = 3 WE
davon ca. 2 mit Einliegerwohnung	2x 1 WE = 2 WE
4 Reihenhäuser	<u>4x 1 WE = 4 WE</u>
	25 WE

19 WE x 3,0 EW =	57 EW**
3 WE x 1,0 EW =	<u>6 EW</u>
	63 EW

Bruttowohndichte (ohne bestehende Bebauung) 63 EW/1,2 ha = 52,5 EW/ha

(* WE = Wohneinheit

** EW = Einwohner)

Dies entspricht den Vorgaben der Regional- und Landesplanung, die für den ländlichen Raum eine Bruttowohndichte von ca. 50 - 60 EW/ha zugrundelegt.

8.0 Kostenschätzung

Straßenbau (inkl. Straßenbäume)	ca. DM	192.000,00
Kanalisation	ca. DM	314.000,00
Wasserversorgung	ca. DM	118.000,00
Beleuchtung	ca. DM	28.500,00
Nebenkosten, Sonstiges, Unvorhergesehenes	ca. <u>DM</u>	<u>98.000,00</u>
	DM	750.500,00
ca. 16 % MwSt.	<u>DM</u>	<u>120.080,00</u>
Gesamtsumme	ca. DM	870.580,00

9.0 Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll die Grundlage sein für
Umlegung,
Grenzregelung,
Erschließung,
sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes notwendig werden.

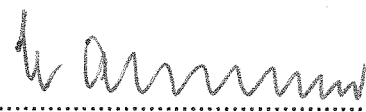
Freiburg, den 03.02.2000
17.02.2000
13.03.2000
03.04.2000

Sexau, den ^{14. Dez. 2000}

PLANUNGSBÜRO FISCHER
GÜNTERSTALSTRASSE 32
79100 FREIBURG


.....
Planer




.....
Bürgermeister