

## **BEGRÜNDUNG**

### **ZUM BEBAUUNGSPLAN "MÜHLEBACHERFELD"**

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 23.04.2009

## 1 Ziele, Zwecke und Größe des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich an Nordrand von Sexau, nördlich der Straße „Mühlebacherfeld“ und östlich der Landesstraße 110.

Der Bebauungsplan soll den Bedarf an Wohnbaugrundstücken vorwiegend für Ein- und Zweifamilienhäuser decken, da entsprechendes Wohnbauland in der Gemeinde nicht mehr ausreichend zur Verfügung steht. Die Gemeinde handelt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes im öffentlichen Interesse. Die Grundstücke befinden sich teils in Privatbesitz, teils sind sie im Eigentum der Gemeinde.

Der Bebauungsplan hat eine Bruttogröße von ca. 1,32 ha. Die einzelnen Flächen verteilen sich wie folgt:

Baugrundstücke netto		11.060,43 qm
Verkehrsflächen insgesamt		1.890,71 qm
davon :		
Straßenflächen	788,19 qm	
Landwirtschaftlicher Weg	638,53 qm	
Öffentliche Stellplätze	255,30 qm	
Gehwege	208,69 qm	
Öffentliche Grünflächen, Verkehrsgrün		228,59 qm
Gesamtfläche Bebauungsplan		13.179,73 qm

Geplant sind ca. 23 Grundstücke, davon 6 Doppelhausgrundstücke und 17 Einzelhausgrundstücke. Dies ergibt bei durchschnittlich 1,5 Wohnungen je Gebäude insgesamt ca. 35 Wohnungen. Bei einer Belegungsdichte von 2,5 Personen je Wohnung entspricht dies Wohnraum für ca. 86 Einwohner (23x1,5x2,5), was wiederum einer Einwohnerdichte von 65 EW/ha entspricht.

Der Bebauungsplan soll u. a. die Grundlage für die Erschließung, Bebauung, Umlegung und Vermessung bilden.

## 2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, Verfahren

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan größtenteils als geplante Wohnbaufläche enthalten und entspricht somit dessen Festsetzungen. Eine Genehmigung des Bebauungsplanes durch das Landratsamt ist somit nicht erforderlich.

Eine geringfügige Überschreitung der nördlichen im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Grenze der Wohnbaufläche wird damit begründet, dass eine zweireihige Bebauung ermöglicht werden soll. Weiterhin ist am Nordrand des Baugebietes ein landwirtschaftlicher Weg notwendig, dessen Fläche nicht für Wohnbaugrundstücke nutzbar ist.

### **3 Erschließung, technische Infrastruktur**

Das Gebiet ist unbebaut und wird gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt. Es steigt, insbesondere in der östlichen Hälfte, nach Osten hin an.

Die Gemeinde plant, das Gebiet selbst zu erschließen. Die verkehrsmäßige Anbindung ist durch die Landesstraße 110 („Dorfstraße“) und die Straße „Mühlebacherfeld“ gegeben.

Die vorliegende alte Erschließungskonzeption des südlich gelegenen Baugebietes (Bebauungsplan „Halde“), wird nur teilweise übernommen. Um eine Süd-Ausrichtung insbesondere bei Doppelhäusern zu erreichen und um Verkehrsflächen einzusparen, werden nur die in Nord-Süd-Richtung verlaufenden, bestehenden Straßen „Am Löwengarten“ am Westrand und „Sonnhalde“ am Ostrand nach Norden weitergeführt. Die Straßen „Im Paradies“ und „Haldenweg“ im mittleren Bereich des Baugebietes werden nach Norden lediglich als Stichweg weitergeführt, um die rückwärtigen Grundstücke zu erschließen.

Die Straße „Mühlebacherfeld“ bleibt in ihrer Fahrbahnbreite erhalten.

Im Baugebiet werden 19 öffentliche Stellplätze ausgewiesen, die vorwiegend als Längsparkplätze hergestellt werden.

Eine spätere Erweiterung des Baugebietes nach Norden ist möglich, wofür jedoch erst eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich wäre.

Am Nordrand des Baugebietes soll ein Wirtschaftsweg die Erschließung der landwirtschaftlichen Grundstücke sicherstellen. Dieser Weg kann bei einer späteren Erweiterung der Baufläche wieder den privaten Grundstücken zugeschlagen werden.

Eine spätere Durchfahrtsmöglichkeit nach Osten am Ende des Mühlebacherfeldes (Weg auf Flurstück Nr. 180) soll durch eine vorübergehende öffentliche Grünfläche sichergestellt werden, die ggf. umgewidmet werden kann.

Da die Ver- und Entsorgungsleitungen im Mühlebacherfeld an der Südseite der Straße liegen, muss die Straße an mehreren Stellen für Hausanschlüsse auf der Nordseite und für Weiterführungen nach Norden aufgebrochen werden. Weiterhin müssen im Bereich der weiterführenden Straßen der Bordstein entfernt werden.

Hinsichtlich der Energieversorgung (Strom, Gas), der Wasserversorgung, der Entsorgung und der Kommunikationstechnik kann das Baugebiet an die vorhandenen Netze angebunden werden.

## **4 Begründung der Bebauungsvorschriften**

### **4.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

#### **4.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird das "Allgemeine Wohngebiet" nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt, was der angestrebten Nutzung entspricht. Der Nutzungskatalog der allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 (1) BauNVO wird nur geringfügig eingeschränkt.

Ausnahmsweise zulässig sollen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sein. Hierdurch soll der Wohnnutzung und den damit verbundenen Nutzungen der Vorrang eingeräumt werden. Insgesamt handelt es sich um eine gehobene, attraktive Wohnlage am Ortsrand, die sich insbesondere im Ostteil zusätzlich durch größere Wohnruhe und landschaftliche Vorzüge auszeichnet (Blick auf die Hochburg, Nähe zu den Rebbergen und der freien Landschaft).

Im Baugebiet sollen Schank- und Speisewirtschaften, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig sein, da auf Grund der vorhandenen Struktur für diese Nutzungen kein Erfordernis besteht und angrenzende vorhandene Wohngebäude vor übermäßiger Lärmeinwirkung verschont werden sollen.

**Nebenanlagen** nach § 14 BauNVO sollen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes allgemein zulässig sein und können auch auf den nicht überbaubaren Flächen errichtet werden. Grenzabstände gemäß den Regelungen der LBO sind in jedem Fall einzuhalten.

##### **4.1.1.1 Wohnungen je Gebäude**

Die Zahl der Wohnungen wird auf 3 beschränkt, um die Wohndichte des vorhandenen Baugebietes im Wesentlichen beizubehalten. Es soll vermieden werden, dass durch eine zu hohe Ausnutzung der Grundstücke die dörfliche Struktur verloren geht. Dies könnte insbesondere bei zu hoher Verdichtung, der Überbauung von Freiflächen mit Garagen und Stellplätzen oder durch unregelmäßigem Mietwohnungsbau hervorgerufen werden.

Andererseits kann es sein, dass auf Grund sonstiger Bebauungsvorschriften oder Grundstückszuschnitte nicht immer 3 Wohnungen je Wohngebäude realisierbar sind.

#### **4.1.2 Bauweise**

Die Festsetzung der Bauweise entspricht dem Gebietscharakter mit freistehenden Einzel- oder Doppelhäusern. Dem voraussichtlichen Bedarf entsprechend werden vorrangig Einzelhäuser vorgesehen, Doppelhausgrundstücke befinden sich in geringerer Zahl im westlichen, unteren Bereich.

Da durchgehende Baufenster vorgesehen sind, soll der Mindestgrenzabstand gemäß LBO (2,50 m) auf 3,00 m vergrößert werden („abweichende Bauweise“). Dies gilt jedoch nur gegenüber angrenzenden privaten Baugrundstücken, nicht gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen, da diese bereits einen größeren Gebäudeabstand bewirken. Ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise mit im zeichnerischen Teil festgesetzten Bereichen für Einzelhäuser bzw. für Doppelhäuser.

#### **4.1.3 Maß der baulichen Nutzung**

Hinweis: Bei den verschiedenen Maßen und sonstigen Festsetzungen und Bauvorschriften handelt es sich grundsätzlich um individuell einzuhaltende Obergrenzen, die im Einzelfall auf Grund des Zusammenwirkens mit anderen Obergrenzen in der Praxis nicht immer vollständig ausgenutzt werden können.

##### **4.1.3.1/2 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Vollgeschosse**

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4, die Geschossflächenzahl mit 0,8 festgesetzt, um eine gute Ausnutzung der Grundstücke im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu ermöglichen.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird gemäß Eintragung im zeichnerischen Teil einheitlich mit II festgesetzt, wobei es den Bauherren überlassen ist, ob neben dem Erdgeschoss ein weiteres Vollgeschoss im Dachraum oder als Untergeschoss geplant wird. Im östlichen Teil kann es vorteilhaft sein, die Vollgeschosse als Untergeschoss und Erdgeschoss zu errichten, wobei jedoch die Gebäudehöhen zu beachten sind. Im westlichen Teil ist es wegen der flacher geneigten Grundstücke sinnvoller, das zweite Vollgeschoss als Obergeschoss im Dachraum zur errichten.

Werden zwei Regelvollgeschosse vorgesehen, ist ein weiteres anzurechnendes Vollgeschoss im Dachraum bzw. als Untergeschoss nicht mehr zulässig.

#### **4.1.3.3.1- 4 Höhenbegrenzungen**

Die Festsetzung der Mindestgründungstiefe der Gebäude dient dazu, dass die Bauwerke möglichst nicht in das Grundwasser einbinden. Da dieses jedoch zeitweise im westlichen Bereich bis an die Geländeoberfläche ansteigen kann und die weiter höher gelegenen Grundstücke durch Schicht- bzw. Hangwasser beeinträchtigt sein können, ist es erforderlich, dass die Bauteile bis zur Geländeoberfläche gemäß DIN 1045 als wasserdichte Wanne, d.h. als gegen äußeren hydrostatischen Wasserdruck druckwasserdichte Baukörper in wasserundurchlässiger Bauweise zu erstellen sind.

Die zulässige Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe wird an die Höhenlage der Straße gekoppelt und ist von der Straßenoberkante aus in Höhe der Gebäudemitte zu messen (Gebäudemitte oder Schwerpunkt der Grundfläche des Gebäudes). Bei von der Straße aus ansteigendem Gelände kann die Höhendifferenz zur Straße hinzugerechnet werden, sodass keine Abgrabungen notwendig werden. Dieser Zuschlag gilt nur für das vorhandene, nicht das geplante Gelände. Die Höhenlage der Gebäude ist vom Bauherrn nachzuweisen.

Im westlichen Teil (westlich der Verlängerung „Am Löwengarten“) sind Ausnahmen von der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe bis zur Höhe von 236,50 m NN zulässig, da hier die Gebäude auf Grund des hohen Grundwasserstandes eine relativ hohe Mindest-Gründungstiefe einhalten müssen.

Die Traufhöhenbegrenzung soll dazu beitragen, überdimensionierte Gebäudehöhen in Bezug zum vorhandenen Gelände zu vermeiden, wobei auf Grund der höheren talseitigen Traufhöhe die Gebäude hier zweigeschossig in Erscheinung treten dürfen.

Die Festsetzung der Gebäudehöhe auf max. 10,0 m bei Hauptgebäuden wird einheitlich festgesetzt und dient als eine Obergrenze, falls durch die maximale Ausnutzung anderer Festsetzungen (Baugrenzen, Traufhöhen, Dachneigung) ggf. noch höhere Gebäudehöhen entstehen könnten, die das Gesamtbild stören würden. Gleichzeitig soll die Verschattung bei kleineren Grundstücken verringert werden.

Bei Befreiungen nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB bei Festsetzungen zur Höhenentwicklung wäre es beispielsweise städtebaulich vertretbar, wenn die Abweichung auf Grund von ungleichen Höhenverhältnissen bei Nachbargrundstücken oder auf Grund unterschiedlicher Geländehöhen auf demselben Grundstück erforderlich sind.

#### **4.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

##### **4.1.4.1 Baugrenzen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt, wobei durchgehende Baufenster eine größtmögliche Flexibilität ermöglichen sollen. Der bauordnungsrechtliche Grenzabstand bei Gebäuden an Grenzen zu privaten Baugrundstücken wird entgegen dem Mindestabstand nach LBO auf 3,0 m heraufgesetzt um die Beeinträchtigungen durch Gebäudeverschattungen zu reduzieren (vgl. Ziff. 4.1.2, Bauweise).

##### **4.1.4.2 Freihaltezone an öffentlichen Verkehrsflächen**

Da im Mühlebacherfeld nur ein einseitiger Gehweg vorhanden ist und die Stichwege ohne Gehwege hergestellt werden, ist es erforderlich, bei Privatgrundstücken entlang der Straße einen Randstreifen von 25 cm Tiefe von festen Einbauten freizuhalten, damit beim Befahren mit LKW keine Behinderungen auftreten.

##### **4.1.4.3 Sichtflächen**

Auf den im zeichnerischen Teil eingetragenen Sichtflächen sind Sichthindernisse über 0,8 m oberhalb der angrenzenden Straßenoberkante nicht zulässig.

##### **4.1.5 Stellplätze, Garagen und Carports**

Auf eine zwingende Festsetzung von Flächen für Garagen und Stellplätze wird verzichtet, da hierfür kein Regelungsbedarf gesehen wird. Der geforderte Mindestabstand von 0,5 m von Garagen und Carports zu öffentlichen Verkehrsflächen dient dazu, den Straßenraum städtebaulich nicht zu sehr einzuengen und eine Behinderung der Fahrdynamik bei größeren Fahrzeugen zu vermeiden.

Ein Stauraum vor Garagen ist erforderlich, um Verkehrsbehinderungen zu vermeiden.

##### **4.1.6 Erdmassenausgleich, Ausschluss von Metaldächern**

Die vorgesehenen Regelungen dienen dem Schutz des Bodens und des Wasserhaushaltes.

#### **4.1.7 Stützmauern und Böschungen**

Auf Grund des nach Osten bzw. Südosten hin ansteigenden Geländes kann es erforderlich werden, Stützmauern oder Böschungen zu errichten. Grundsätzlich sollten Höhenunterschiede jedoch durch Geländemodellierung ausgeglichen werden. Da Stützmauern und Böschungen die Nachbargrundstücke so wenig wie möglich beeinträchtigen sollen, werden deren Höhe bzw. Böschungswinkel begrenzt.

#### **4.1.8 Grünordnerische Festsetzungen Pflanzgebote**

##### **4.1.8.1-3 Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes**

Die grünordnerischen Festsetzungen sind Teil des Ausgleichskonzeptes für Eingriffe in verschiedene Schutzgüter gemäß den Ausführungen im beigefügten Umweltbericht.

##### **4.1.8.1.4 Öffentliche Grünfläche (Straßenbegleitgrün)**

Bei dieser Grünfläche handelt es sich um eine Freihaltefläche, die ggf. später für eine Verbreiterung der Wegeverbindung Richtung Osten benötigt wird. Bis zu diesem Zeitpunkt soll die Fläche begrünt werden und ist von baulichen Anlagen freizuhalten.

##### **4.1.8.2 Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes**

Da die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Gebietes nicht ausreichen, wird zusätzlich eine externe Ausgleichsmaßnahme im Brettenbach festgesetzt, die von der Gemeinde Sexau durchgeführt wird.

##### **4.1.8.3 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen**

Die externe Ausgleichsmaßnahme wird pauschal den Baugrundstücken zugeordnet, indem die Kosten auf diese Baugrundstücke umgelegt werden sollen.

#### **4.2 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen von Trägern öffentlicher Belange**

Zu den Hinweisen erübrigt sich eine Begründung.

**5 Erschließungskosten**

Die Kosten für die notwendigen Erschließungsmaßnahmen betragen etwa:

Straßenerschließung	170.000 EUR
Straßenbeleuchtung	20.000 EUR
Abwasserentsorgung	280.000 EUR
Wasserversorgung	52.000 EUR
Ausgleichsmaßnahmen	40.000 EUR
Gesamtkosten ca.	562.000 EUR

Die von der Gemeinde zu tragenden Kosten werden im Haushaltsplan vorgesehen.

Sexau, den 23.04.2009

.....  
(Goby, Bürgermeister)



Ausgefertigt:

Sexau, den **10. Juni 2009** .....

.....  
(Goby, Bürgermeister)

