

BEGRÜNDUNG

zur Änderung des Teilbebauungsplanes Gewann "Zehnerhag und Wegacker", Gemeinde Sexau (Landkreis Emmendingen)

Die Änderung des Teilbebauungsplanes umfaßt die Flst.Nr. 1906, 1907 sowie Teilbereiche der Flst.Nrn. 1923, 32, 32/6 und 32/7.

Der "Zeichnerische Teil" wird durch ein Deckblatt geändert.

Der genehmigte Bebauungsplan weist im Bereich der Flst.Nr. 1906 und 1907 ein ca. 14,0 m tiefes Baufenster entlang der L 110 aus.

Die Vorderkante der geplanten Bebauung war bisher als Baulinie, die rückwärtige Kante als Baugrenze festgesetzt. Das Flst.Nr. 1907, das im nördlichen Teil bereits bebaut ist, verfügt über einen relativ großen Grundstückszuschnitt.

Eine Bebauung im vorderen Bereich des Flst.Nr. 1907 wäre unter Einhaltung der erforderlichen Grenzabstände nur bedingt möglich. Das angrenzende Flst.Nr. 1906 ist noch unbebaut .

Die vorliegende Planung sieht eine Bebauung mit 4 freistehenden Einzelhäusern auf den Flst.Nrn. 1906 und 1907 vor, die über einem gemeinsamen Wohnweg von der Landesstraße aus in südlicher Richtung erschlossen werden. Der Einmündungsbereich in die L 110 wurde in Absprache mit dem Straßenbauamt so ausgebildet, daß ein gleichzeitiges Ein- und Ausfahren durch die zusätzlich ausgewiesene Aufstellfläche möglich ist. Ein entsprechendes Sichtdreieck wurde ebenfalls im Plan ausgewiesen.

Für die 4 geplanten Gebäude wurde ein zusammenhängendes Baufenster ausgewiesen; auf die Ausweisung einer Baulinie wurde verzichtet, da die beiden geplanten Gebäude entlang der L 110 über die ursprüngliche Baulinie hinaus an die Landesstraße herangerückt wurden.

Der rückwärtige Grundstücksbereich des Flst.Nr. 1907 wurde, da hier kein Bauinteresse besteht, die private Gartenfläche weiterhin Bestand haben und planungsrechtlich gesichert werden soll, als private Grünfläche ausgewiesen.

Für das bestehende Gebäude auf Flst.Nr. 1907 wurde in südlicher wie auch in östlicher Richtung noch eine Erweiterungsfläche ausgewiesen.

Die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet bleibt unverändert. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf 1 Vollgeschoß reduziert, die Dachneigung in Anlehnung an die vorhandene eingeschossige Bebauung im Planungsgebiet reduziert und mit 40 - 45° festgesetzt.

Die Grund- und Geschoßflächenzahl wurde beibehalten.

Die Bebauungsvorschriften werden für den Änderungsbereich wie folgt geändert:

§ 3 - Nebenanlagen - wird dahingehend ergänzt, daß auf den Flst.Nrn. 1906 und 1907 Nebenanlagen wie Terrassen, erhöhte Freisitze (d.h. angeschüttete oder anmodellerte Erdterrassen) u.ä. im Sinne der BauNVO sowie untergeordnete Bauteile im Sinne der LBO unzulässig sind in der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche zu den Grundstücken der Flst.Nr. 1908, 1909 und 1909/1 oder soweit sie die Baugrenze zu diesen Grundstücken überschreiten, d.h. zu den Grundstücken Flst.Nrn. 1908, 1909 und 1909/1 muß mit der geplanten Bebauung der festgesetzte Abstand von 5,00 m eingehalten werden.

Es wurde seitens der östlich angrenzenden Eigentümer befürchtet, daß die neugeplante Bebauung zu dicht an die bestehende Bebauung heranrücken würde. Es wurde den Angrenzern ein Mindestabstand von 5,00 m zur geplanten Bebauung in Vorgesprächen zugesichert. Mit dieser Festsetzung wird den Bedenken der angrenzenden Grundstückseigentümer hinsichtlich der geplanten Nachverdichtung in diesem Bereich Rechnung getragen.

§ 8 - Grenz- und Gebäudeabstand - wird dahingehend geändert, daß für die geplanten Gebäude auf den Flst.Nrn. 1906 und 1907 festgesetzt wird, daß sich die Grenzabstände nach der jeweils gültigen Fassung der LBO richten. Für die übrigen noch unbebauten Grundstücke des Bebauungsplanes gelten die bisherigen Festsetzungen unverändert.

§ 9 - Gestaltung der Bauten - wird dahingehend ergänzt, daß für die geplante Bebauung im Bereich der Flst.Nr. 1906 und 1907 eine max. Traufhöhe von 4,50 m festgesetzt wird, wobei als Bezugspunkt nicht wie bisher das natürliche Gelände angenommen wird. Als Bezugspunkt wird für die 4 geplanten Gebäude die Oberkante Gehweg festgesetzt.

Desweiteren wird für die geplanten Gebäude auf den Flst.Nrn. 1906 und 1907 die zulässige Dachneigung auf 40 - 45° reduziert und entsprechend festgesetzt.

Hinsichtlich der Zulässigkeit von Dachgauben wird die Festsetzung dahingehend angepaßt, daß für die geplante Bebauung auf den Flst.Nrn. 1906 und 1907 Dachgauben auch bei einer Dachneigung von 40 - 45° zulässig sind, wobei die Festsetzungen zur Gestaltung der Gauben unverändert gelten.

§ 10 - Nebenanlagen und Garagen - wird dahingehend ergänzt, daß im Bereich der Flst.Nr. 1906 und 1907 auch Garagen mit Satteldächern zulässig sind.

§ 12 - Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten - wird für die geplanten Gebäude auf den Flst.Nrn. 1906 und 1907 dahingehend festgesetzt, daß nur max. 1 Wohneinheit pro Gebäude zulässig ist.

Diese Festsetzung ist aus abwassertechnischen Gründen erforderlich, weil nur noch eine begrenzte Anzahl an Wohneinheiten an den bestehenden Kanal angeschlossen werden kann.

§ 13 - Stellplatzverpflichtung - wird für die geplanten Gebäude auf den Flst.Nrn. 1906 und 1907 festgesetzt mit der Maßgabe, daß 2,0 Stellplätze pro Wohneinheit auf dem Grundstück nachzuweisen sind.

Die Festsetzung ergibt sich zum einen aus der Lage der Gemeinde Sexau im ländlichen Raum und der damit verbundenen unzureichenden Busverbindungen nach Freiburg und Emmendingen.

Außerdem ist zu beachten, daß viele Arbeitnehmer aus Sexau ihren PKW aus beruflichen Gründen ständig benötigen oder einen dezentralen Arbeitsplatz anfahren müssen, der nicht über öffentliche Verkehrsmittel erreichbar ist. Es ist also in naher Zukunft nicht zu erwarten, daß es eine Verlagerung vom PKW hin zum öffentlichen Personennahverkehr geben wird. Aus diesem Grund kann auch nicht mit einer Reduzierung der Stellplatzzahl gerechnet werden.

Der durchschnittliche Haushalt besitzt heute schon 2,0 PKW's. Nach den derzeitigen Verkehrsprognosen wird dieser Wert in den nächsten Jahren nochmals deutlich steigen. Als Ergebnis ist somit festzustellen, daß die Forderung nach privaten Stellplätzen in ausreichender Anzahl auch weiterhin unter dem Gesichtspunkt Gültigkeit hat, daß der öffentliche Nahverkehr intensiviert und ausgebaut wird.

Zudem wird im gesamten Gemeindegebiet Winterdienst durchgeführt, der schon in den vergangenen Jahren erheblich durch parkende Kraftfahrzeuge auf den öffentlichen Straßen behindert wurde, was wiederum zu Beschwerden aus der Öffentlichkeit führte.

Sinn und Zweck einer abweichenden Stellplatzpflicht ist also in erster Linie der Erhalt von Verkehrssicherheit, denn bei Schaffung von weniger privaten Stellplätzen wäre zu erwarten, daß die öffentlichen Verkehrsflächen so stark zugeparkt werden, daß ein geordneter Verkehrsablauf gerade im Bereich der Ortsdurchfahrt (L 110) nicht mehr möglich ist.

§ 14 - Pflanzbindung - wird ergänzt, da auf dem als private Grünfläche ausgewiesenen Teilbereich des Flst.Nr. 1907 ein vorhandener Kirschbaum als erhaltenswert eingestuft und daher entsprechend festgesetzt wurde.

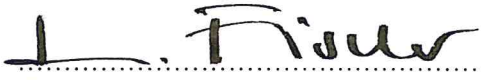
§ 15 - Pflanzgebot - wird dahingehend ergänzt, daß pro unbebautes Grundstück auf den Flst.Nrn. 1906 und 1907 ein einheimischer, hochstämmiger Laub- oder Obstbaum anzupflanzen und zu unterhalten ist. Diese Festsetzung ist als "Ausgleich" für die mit der Bebauung der Grundstücke entfallenden, vorhandenen Obstgehölze zu sehen.

§ 16 - Gestaltung unbebauter Flächen - wird im Hinblick auf die Belange des Bodenschutzes dahingehend ergänzt, daß die befestigten Flächen auf den privaten, unbebauten Grundstücken der Flst.Nrn. 1906 und 1907 auf ein Minimum zu reduzieren sind. Hofflächen und Zufahrten sowie Stellplätze sind in wasserdurchlässigen Belägen (wassergebundene Decke, Rasenpflaster oder wasserdurchlässige Pflasterbeläge) auszubilden.

Freiburg, den 10.07.1997
06.08.1997
16.09.1997
25.09.1997

Sexau, den 09.10.97

PLANUNGSBÜRO FISCHER + PARTNER
GÜNTERSTALSTR. 32 79100 FREIBURG


.....
Planer


.....
Bürgermeister ~~Haberstroh~~
Bürgermeister

Ausfertigung:

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses
Bebauungsplanes stimmen mit dem
Satzungsbeschluß des Gemeinderates der
Gemeinde Sexau vom 25.09.1997 überein.

Sexau, den

09.10.97



Haberstroh, Bürgermeister