

Fertigung : 3
Anlage : 3
Blatt : 1-3

BEGRÜNDUNG

zur 4. Änderung des Bebauungsplanes "Halde" und zu den örtlichen Bauvorschriften der 4. Änderung des Bebauungsplanes "Halde" der Gemeinde Sexau (Landkreis Emmendingen)

1.0 Erfordernis der Planaufstellung

Der Bebauungsplan wird für den gesamten Geltungsbereich durch ein Deckblatt im "Zeichnerischen Teil" geändert. Die Bebauungsvorschriften werden aufgrund zwischenzeitlich vollkommen neuer Rechtsgrundlagen für den gesamten Bebauungsplan neu gefaßt.

Das Planungsgebiet ist nahezu vollständig bebaut.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes wurde erforderlich, nachdem Grundstückseigentümer von relativ großen Grundstücken westlich des Haldenweges Überlegungen angestellt hatten, in ihren rückwärtigen Grundstücksbereichen ein weiteres Wohngebäude zu erstellen.

2.0 Städtebauliche Konzeption

Der genehmigte Bebauungsplan hat in diesem Bereich keine rückwärtige Baugrenze ausgewiesen, so dass es planungsrechtlich zulässig wäre die rückwärtigen Bereiche zu bebauen. Da es im Vorfeld dieser Planungsüberlegungen aber bereits Einsprüche von Anwohnern aus der unterliegenden Straße "Am Paradies" gab, beschloß die Gemeinde, die möglichen Fälle einer Nachverdichtung im rückwärtigen Bereich für den gesamten Bebauungsplan "Halde" planungsrechtlich zu untersuchen. Dabei hat sich gezeigt, dass im Bereich des Haldenweges auf 4 Grundstücken und im Bereich der Sonnhalde auf einem Grundstück die Möglichkeit einer Nachverdichtung besteht.

Es wurde beschlossen eine Nachverdichtung generell zuzulassen, jedoch gewisse planerische Festsetzungen zu treffen, die auch den Belangen der vorhandenen Nachbarbebauung Rechnung tragen.

So wurden, nachdem für den gesamten Bebauungsplan rückwärtige Baugrenzen festgelegt wurden, ausreichende Grenzabstände zur bestehenden Bebauung berücksichtigt. Des Weiteren wurden in den zutreffenden Bereichen Geländeschnitte erstellt, die es ermöglichen, eine max. Wand- und Firsthöhe in m ü. NN für die neu zu erstellenden Gebäude festzusetzen. In den Geländeschnitten, die Bestandteil der Bebauungsplanänderung werden, ist ersichtlich, dass bei der Höhenentwicklung der geplanten Gebäude auch die westlich angrenzende Bebauung berücksichtigt wurde.

Im "Zeichnerischen Teil" wurde ferner die bisher festgesetzte offene Bauweise dahin konkretisiert, dass entsprechend dem vorhandenen Gebietscharakter des vollständig bebauten Wohngebietes nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen werden. Die Festsetzungen zu Dachneigung, Geschossigkeit, GRZ und GFZ bleiben unverändert mit Ausnahme des Flst. Nr. 2032 (Haldenweg).

Dieses Grundstück ist aus städtebaulicher Sicht eher dem gewachsenen Ortskern zuzuordnen, so dass hier entgegen den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Halde" auch eine entsprechend steilere Dachneigung angenommen werden. Aus der geänderten Dachneigung ergibt sich zwangsläufig auch eine höhere Firsthöhe. Daher wurde für dieses Flst. eine separate Nutzungszone ausgewiesen.

Die Bebauungsvorschriften wurden an die neuen Rechtsgrundlagen angepasst und im Hinblick auf die Möglichkeit einer Nachverdichtung im Bereich der Nutzungszonen 3 und 4 ergänzt.

Um den Belangen der unterliegenden Bebauung Rechnung zu tragen, wurde festgesetzt, dass die rückwärtige neue Baugrenze westlich der Sonnhalde und des Haldenweges eingehalten werden muß und nicht durch untergeordnete Bauteile und Balkone überschritten werden darf.

Des Weiteren wurden die max. zulässigen Wand- und Firsthöhen in m ü. NN, die in den Geländeschnitten 1 - 7 festgesetzt um auch hier der Situation des "Einfügens" der geplanten Nachverdichtung in die vorhandene Bebauung Rechnung zu tragen.

Weiter wurden zusätzlich noch gestalterische Festsetzungen aufgenommen für mögliche Anbauten, die bei allen Grundstücken noch möglich sind.

Im Hinblick auf die teilweise noch recht beengte Situation bei einer rückwärtigen Bebauung mit Erschließung wurde für die untersuchten Einzelfälle (4 Grundstücke im Bereich Haldenweg, 1 Grundstück im Bereich Sonnhalde) die Anzahl der Wohneinheiten beschränkt.

Des Weiteren wurde eine Festsetzung zur Stellplatzverpflichtung zusätzlich aufgenommen.

Für das gesamte Planungsgebiet wurde im Hinblick auf die neue Landesbauordnung festgesetzt, dass pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen sind. Die erforderlichen Stellplätze 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 Fahrzeuge im öffentlichen Verkehrsraum, der ohnehin sehr flächensparsam angelegt ist, abgestellt werden, muß es im öffentlichen Interesse sein, dass die für die jeweiligen baulichen Anlagen notwendigen Kfz-Stellplätze auf dem Baugrundstück hergestellt werden.

Im Einmündungsbereich "Mühlebacherfeld"/L 110 wurden keine Sichtdreiecke festgesetzt, da diese im Geltungsbereich des rechtskräftigen B-Planes "Löwengarten" enthalten sind und bereits dort geregelt sind.

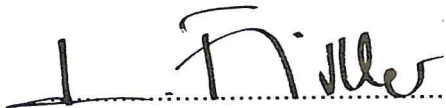
3.0 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

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

Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a BauGB i.V. mit § 8a BNatSchG werden i. R. dieser B-Planänderung nicht erforderlich, da die überbaubare Fläche nicht vergrößert wird, die GRZ und GFZ unverändert bleiben und eine Bebauung der rückwärtigen Bereiche auch vor der Bebauungsplanänderung schon zulässig gewesen wäre.

Freiburg, den 02.03.2001 LIF-ba
13.07.2001 LIF-ma
27.07.2001 LIF-ma
16.11.2001 LIF-ba

PLANUNGSBÜRO FISCHER
GÜNTERSTALSTR. 32
79100 FREIBURG


.....
Planer


.....
Bürgermeister

