

B e g r ü n d u n g  
=====

zum Teilbebauungsplan der Gemeinde S e x a u  
für das Gewann "Vordersexau"

I. Allgemeines

- 1.) Der räumliche Geltungsbereich der Planung stimmt mit dem Flächen-nutzungsplan überein.  
Der vorliegenden Planung liegt der rechtsverbindliche Teilbebauungs-plan "Unteres Ziel" der Gemeinde Sexau zu Grunde. Vorschriften und Bestimmungen aus dem Teilbebauungsplan "Unteres Ziel" werden, soweit sie im Planungsbereich des neu erstellten Bebauungsplanes "Vordersexau" liegen, aufgehoben und durch die Vorschriften des Teilbebauungsplanes "Vordersexau ersetzt.
- 2.) Die Aufstellung dieses Teilbebauungsplanes ist eine Überarbeitung des Teilbebauungsplanes "Vordersexau" vom 28.12.1970<sup>①</sup>. Die Gründe der neuen Überplanung des genannten Baugebietes sind,
  - a) die engen Festsetzungen der alten Planung (Baulinien)
  - b) Ausweisung von Allgemeinem Wohngebiet unmittelbar an Gewerbegebiet
  - c) fehlende Angaben des Maßes der baulichen Nutzung (Geschoßzahl) für bereits überbaute Flächen
  - d) Änderung der Straßenführung (bedingt durch ein unter Denkmalschutz stehendem Gebäude)
  - e) fehlende Übereinstimmung der Planung mit der ZeichenerklärungAußerdem ist durch den erfolgten Ausbau der Straßen, nach den Straßen-längs- und Querschnitten der Planung "Unteres Ziel", der stückweisen Vermessung und Bebauung des Baugebietes eine Überplanung und erneute Offenlegung erforderlich.
- 3.) Durch die Änderung, der in der alten Planung zum Überwiegenden Teil ausgewiesenen Baulinien in Baugrenzen, der Abstände zu den Straßen-begrenzungslinien, wird eine für die Bauherren günstigere Ausnutzung der überbaubaren Flächen angestrebt.
- 4.) Die Stellung der Hauptgebäude sowie der Nebengebäude war durch deren Eintrag bei der alten Planung zwingend festgelegt. Um eine möglichst lockere Bebauung zu erzielen wird im neuen Bebauungsplan auf die Einzeichnung der einzelnen Baukörper verzichtet. Durch die Festsetzung

① Der Plauerwerb vom 28.12.1970 ist weitestgehend rückgängig geworden.

eines Planzeichens wird eine abwechselnde Stellung der Gebäude ermöglicht. Über die Stellung der Nebengebäude werden in den Bebauungsvorschriften besondere Aussagen gemacht.

## II. Art der baulichen Nutzung

Das überplante Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO und Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen. Art und Abgrenzung der genannten Gebiete ergeben sich aus dem Bebauungsplan. Ausnahmen nach den Vorschriften der BauNVO § 4 Abs. 3 und § 8 Abs. 3 (1) sind in den betreffenden Baugebieten zulässig.

## III. Kosten

Das überplante Gebiet ist zum überwiegenden Teil voll erschlossen womit der Gemeinde keine hohen Kosten entstehen.

## IV. Beabsichtigte Maßnahmen


Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die Umlegung, Grenzregelung, Entseignung, Erschließung und Festlegung des besonderen Vorkaufsrechtes für unbebaute Grundstücke bilden, sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich werden.

## V. Erschließung

Die Stromversorgung ist gesichert. Die Müllentsorgung führt die Gemeinde durch. Die Versorgung von Trink- und Brauchwasser ist sichergestellt. Die Abwässer werden der Ortskanalisation zugeführt.

Freiburg/ Sexau, den 29. 7. 76

Der Planfertiger:

  
Ing. Fritz Rappold, Vermessung  
**FRITZ RAPPOLD**  
78 Freiburg i. Br.  
Münsterstr. 35 - Telefon 74346

Der Bürgermeister:

