

Anlage 1 zur Drucksache für den Gemeinderat  
Bebauungsplan der Gemeinde Sexau  
Landkreis Emmendingen  
Bebauungsplanbezeichnung "Im Grün"

---

## Begründung

mit als Anlage beigefügter Abstandsliste des Gewerbeaufsichtsamtes.

### 1. Allgemeines

#### 1.1 Geltungsbereich

Der Bebauungsplan erfaßt den südwestlichen Ortsrand von Vordersexau westlich der Landesstraße 110 (ca. 250 m westlich) bzw. südlich der vorhandenen Bebauung der Straße "Im Grün" (ca. 150 m südlich).

#### 1.2 Anlaß der Planaufstellung

Rechtliche Sicherung von gewerblichen Bauflächen am südwestlichen Ortsrand von Vordersexau.

#### 1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Sexau aus dem Jahre 1983 sah bereits eine gewerbliche Flächenerweiterung westlich der L 110 vor dem heutigen südwestlichen Ortsrand von Vordersexau vor. Die flächenmäßige Darstellung im Flächennutzungsplan würde jedoch bedeuten, daß entweder entlang der erforderlichen neuen Erschließungsstraße nur einseitig die Bauplätze angeordnet werden könnten oder bei einer beidseitigen Anordnung diese Bauplätze nicht die - gerade für gewerbliche Betriebe notwendigen - Grundstückstiefen gehabt hätten.

Eine einseitige Anordnung wäre unter finanziellen Gesichtspunkten (unwirtschaftliche Erschließung) aber auch unter dem Aspekt des "sparsamen Flächenverbrauchs" nicht zu vertreten gewesen. Genauso wenig wäre jedoch auch die Ausweisung von Grundstücken ohne die für die gewerbliche Nutzung erforderlichen Grundstückstiefen unverantwortlich. Aus diesen Gründen sieht der Bebauungsplanentwurf "Im Grün" eine geringfügige Flächenerweiterung im südlichen Bereich vor. Als Ausgleich hierfür werden die im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen am westlichen bzw. nördlichen Rand zurückgenommen.

Diese geringfügige Flächenverschiebungen fallen unter den in § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch definierten "Entwicklungsbegriff", so daß der Bebauungsplan "Im Grün" als aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Sexau entwickelt ist.

#### 1.4 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1986 (BGBl. I S. 2253),  
Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).

## 1.5 Zeitliche Abwicklung

Mit der Besiedlung des Gebietes kann nach Rechtskraft des Bebauungsplanes, nach Abschluß des erforderlichen Umlegungsverfahrens sowie nach erfolgter Erschließung voraussichtlich nicht vor 1992 gerechnet werden.

## 2. Bebauung

### 2.1 Allgemeine planerische Zielvorstellung

Das Gebiet "Im Grün" soll der Gemeinde Sexau die Möglichkeit eröffnen, im Ort vorhandenen Gewerbebetrieben, welche keine Erweiterungsmöglichkeiten haben, Flächen für eine Umsiedlung anbieten zu können bzw. neuen Betrieben Flächen für eine Ansiedlung bereitzustellen.

Als wesentliche planerische Zielvorgabe war jedoch zu berücksichtigen, daß zum einen

- die vorhandenen Wohngebäude im unmittelbaren Anschluß an die geplanten gewerblichen Bauflächen eines Schutzes bedürfen und zum anderen
- ein Übergang zur freien Landschaft gefunden werden muß.

#### a) Schutz der vorhandenen Wohnnutzung im nördlichen Bereich vor nicht zu vertretenden Belastungen aus den gewerblichen Betrieben

Der Schutz der vorhandenen Wohnnutzung wird durch entsprechende Gliederungen der gewerblichen Bauflächen sichergestellt. Zusätzlich wird im Bebauungsplan ein Streifen von 10 m als nicht überbaubare Grundstücksfläche - verbunden mit entsprechenden Pflanzgeboten - festgesetzt. Außerdem enthält die Gliederungsvorschrift auf einem Streifen von 18,50 m die Aussage, daß zur Wohnbebauung hin nur die zum Gewerbegebiet gehörigen Wohnungen (Wohnungen für Betriebsinhaber und Aufsichtspersonen) bzw. nicht störende Betriebseinrichtungen zulässig sind.

#### b) Übergang zur freien Landschaft

Neben einem Grundstückstreifen von 4 m, welcher als private Grünfläche anzulegen ist, bietet es sich an, den vorhandenen, momentan quer durch das künftige Baugebiet fließenden Bachlauf an den Rand der Bauflächen zu verlegen. Durch die Festsetzung einer 5 m breiten Grünfläche (zur freien Landschaft hin 2,50 m öffentliches Grün bzw. zur künftigen Bebauung hin 2,50 m privates Grün) gewinnt man die Möglichkeit, diesen Bachlauf unter ökologischen Gesichtspunkten neu zu gestalten und gleichzeitig eine Übergangszone von der Bebauung zu den landwirtschaftlichen Flächen zu erhalten. Die Topographie des Geländes läßt diese Bachverlegung zu.

### 2.2 Bebauung

In Anpassung an die dörflich geprägte Baustruktur der Gemeinde Sexau werden maximal zweigeschossige Gebäude mit einer Traufhöhe von 6,50 m zugelassen. Außerdem wird durch die Festsetzung einer besonderen Bauweise die Möglichkeit eröffnet, daß jeweils auf der Ostseite der Grundstücke eine eingeschossige Grenzbebauung mit maximal 3,50 m Traufhöhe zugelassen wird. Um den Bedürfnissen der künftigen gewerblichen Nutzer, wie auch dem dörflich geprägten Ortsbild gerecht zu werden, wird die Dachneigung auf 15 Grad bis 35 Grad festgesetzt.

## Art der baulichen Nutzung - Gliederungsvorschrift

Der Bebauungsplan enthält umfangreiche Gliederungsvorschriften (siehe Punkt 8 der textlichen Festsetzungen). Diese sollen gewährleisten, daß zum einen die vorhandene Wohnbebauung geschützt wird (Geruchs- und Lärmbeeinträchtigung) und zum anderen das planerische Ziel, die knappen gewerblichen Bauflächen gezielt für Handwerk und Gewerbe sowie Dienstleistungsbetriebe zur Verfügung zu stellen, auch umgesetzt werden kann. Unter ökologischen Gesichtspunkten ist es auch selbstverständlich, daß Betriebe, welche das Grundwasser gefährden könnten, unzulässig sind.

Die Einschränkung der Verkaufsfläche von Einzelhandelsbetrieben auf maximal 150 m<sup>2</sup> verbunden mit einer Ausschußliste für bestimmte Waren bzw. Warengruppen ist geboten, um

- eine Schwächung des innerörtlichen Einzelhandels durch Kaufkraftabfluß zu vermeiden
- keinen Rückgang der Warenpalette, welche im Ortskern angeboten wird, zu provozieren
- das planerische Ziel, gezielt diese Flächen für Handwerk und Gewerbe sowie für Dienstleistungsbetriebe zu sichern, nicht zu gefährden
- Fremd- oder Fehlnutzungen auszuschließen

Der Ausschluß von Vergnügungsstätten und von Schank- und Speisewirtschaften wird städtebaulich ebenfalls damit begründet, daß eine Ansiedlung derartiger Betriebe in diesem Gebiet der von der Gemeinde Sexau verfolgten Ziele, ihr Gewerbeflächenpotential für mittelständische Betriebe im handwerklichen Bereich sowie im Bereich der Dienstleistung zu vergrößern, zuwiderlaufen würde. Außerdem verfügt die Gemeinde über ein vielfältiges Angebot von Schank- und Speisewirtschaften. Gerade Wirtschaften sind unter städtebaulichen Gesichtspunkten in den Zentralbereichen von Orten richtiger platziert, als in Gewerbegebieten.

## Maß der baulichen Nutzung

Beim zulässigen Maß der baulichen Nutzung werden die nach § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung höchstzulässigen Werte (0, 8, GRZ und 2,4 GFZ) mit 0,6 GRZ und 1,0 GFZ erheblich unterschritten. Dies unterstreicht die planerische Zielvorstellung, Flächen für mittelständische Betriebe zur Verfügung zu stellen und gleichzeitig die dörflich geprägte Struktur von Sexau zu bewahren.

### 3. Verkehr

#### 3.1 Äußere Verkehrserschließung

Die äußere Verkehrserschließung erfolgt über die Landesstraße 110.

#### 3.2 Innere Verkehrserschließung

Die innere Verkehrserschließung erfolgt über eine Stichstraße mit einem Straßenquerschnitt von insgesamt 10,00 m, welcher wie folgt aufgeteilt ist (von Nord nach Süd):

|                            |        |
|----------------------------|--------|
| einseitig geführter Gehweg | 1,50 m |
| Längsparkstreifen          | 2,50 m |
| Straßenbreite              | 5,50 m |
| Bankett                    | 0,50 m |

Als Gliederungselement des Straßenprofils werden im Bereich des Längsparkstreifens Bäume gepflanzt (3 Parkstände - 1 Baum).

Dieser Straßenquerschnitt verengt sich durch Verzicht auf einen Gehweg bzw. auf einen Parkstreifen im Einmündungsbereich zur L 110 auf eine Länge von ca. 50 m auf 6,50 m (Straßenbreite 5,50 m + beidseitiger Schrammbord von 0,50 m).

### 3.3 Verzicht auf den vorhandenen landwirtschaftlichen Weg

Auf den vorhandenen landwirtschaftlichen Weg, welcher parallel zur L 110 verläuft (alte L 110) kann verzichtet und den gewerblichen Flächen zugeschlagen werden.

Auf den Teilbereich des landwirtschaftlichen Weges außerhalb des Verfahrensgebietes kann nicht ganz verzichtet werden, da er noch zur Erschließung der vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen benötigt wird. Da er jedoch keine Verknüpfung mit den konzipierten Erschließungsstraßen im neugeplanten Gewerbegebiet hat ist - mit Ausnahme der angesprochenen landwirtschaftlichen Fahrzeuge für die Bewirtschaftung der Felder - mit keinem Verkehrsaufkommen mehr zu rechnen.

Das Straßenbauamt plant stattdessen auf der Westseite der L 110 einen Radweg, welcher im Bereich des Plangebietes auf 3 m ausgebaut werden soll, um auch den landwirtschaftlichen Verkehr aufnehmen zu können. Für diesen Weg wird vom Straßenbauamt ein separates Verfahren auf der Grundlage des Straßengesetzes Baden-Württemberg durchgeführt. In der Planzeichnung ist ein entsprechender Hinweis eingetragen.

### 3.4 Ruhender Verkehr

#### a) Privat

Die privaten Stellplätze und Garagen sind prinzipiell nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zugelassen. Diese Vorschrift soll sicherstellen, daß sowohl die Vorzonen zur Erschließungsstraße hin, wie auch die rückwärtigen Grundstücksflächen eine Grüngestaltung erfahren.

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach dem Garagenerlaß.

#### b) Öffentlich

Auf der Nordseite der Erschließungsstraße werden ca. 20 öffentliche Längsparkstände eingerichtet.

### 4. Versorgung-Entsorgung

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen für das Neubaugebiet werden in die öffentliche Erschließungsfläche verlegt.

Zusätzlich wurde an der Westseite des Plangebietes zwischen Wendepalte der Erschließungsstraße und dem vorhandenen Weg in Verlängerung der Straße "Im Grün" ein Leitungsrecht für die Versorgungsträger in der Planzeichnung eingetragen.

Außerdem ist auf der Südseite der Stichstraße der Standort für eine Trafostation rechtlich gesichert.

## 5. Folgeeinrichtungen

Der Bebauungsplan erfordert für die Gemeinde Sexau keine neuen Folgeeinrichtungen.

## 6. Vorschriften zur Grüneinbindung der gewerblichen Bauflächen

Um zu verhindern, daß dieses neue Gewerbegebiet nicht ein ungestalteter und unter ökologischen Gesichtspunkten "toter" Lebensraum wird, wurden folgende Bestimmungen in den Bebauungsplan eingearbeitet.

- a) Festsetzung einer 10 m tiefen nicht überbaubaren Grundstücksfläche zur Wohnbebauung hin bzw. einer 9 m breiten Grünfläche (2,50 m öffentliches Grün, 2,50 m nicht überbaubare Grundstücksfläche, 4 m private Grünfläche) als Übergang zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen.

In den 5 m breiten Grünstreifen am südlichen bzw. westlichen Rand des Plangebietes wird der neu verlegte Bachlauf integriert.

- b) Festsetzung, daß Stellplatzflächen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig sind. Somit wird sichergestellt, daß die Vorzonen wie auch die rückwärtigen Grundstücksflächen nicht versiegelt werden dürfen (mit Ausnahme der Grundstückszufahrten).
- c) Festsetzung von Pflanzgeboten auf den gewerblichen Bauflächen (je 200 m<sup>2</sup> nicht überbaute Grundstücksfläche - 1 Baum)
- d) Festsetzung, daß die Grundstückseinfriedigungen zum öffentlichen Straßenraum hin als lebende Hecke auszuführen sind.

## 7. Kosten

Die überschlägig ermittelten Kosten betragen für

|  |                       |
|--|-----------------------|
| die Verlegung der Regen- und Schmutzwasserkanäle<br>(ca. 350 lfd. Meter x ca. 2.000,-- DM)                         | ca. 700.000,-- DM     |
| die Verlegung des Bachlaufes (inkl. Verfüllung<br>des vorhandenen Grabens)<br>(ca. 400 lfd. Meter x ca. 350,-- DM) | ca. 14.000,-- DM      |
| den Straßenbau inkl. Baumpflanzungen<br>(ca. 3000 m <sup>2</sup> x ca. 250,-- DM)                                  | ca. 750.000,-- DM     |
| insgesamt  | <hr/> 1.464.000,-- DM |

Außerdem entstehen für den Bereich der Trinkwasserversorgung außerhalb des Plangebietes noch folgende Kosten

|                          |                 |
|--------------------------|-----------------|
| Trinkwassererfassung     | 1.200.000,-- DM |
| Leitungen                | 1.330.000,-- DM |
| Hochbehälter Allmendbuck | 1.300.000,-- DM |
| Steuerung                | 170.000,-- DM   |

|  |                                  |
|--|----------------------------------|
| Reine Kosten - netto -<br>Baunebenkosten | 4.000.000,-- DM<br>400.000,-- DM |
| Baukosten - netto -<br>Umsatzsteuer      | 4.400.000,-- DM<br>620.000,-- DM |
| Baukosten - brutto -                     | 5.020.000,-- DM                  |

8. Bodenordnungsmaßnahmen

Um bebaubare Grundstücke bilden zu können, ist es - nach Abschluß des Bebauungsplanverfahrens - erforderlich ein Umlegungsverfahren durchzuführen.

9. Städtebauliche Grundwerte

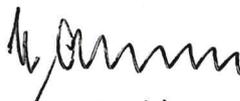
Flächengliederung

| Flächenart        | Hektar   |
|-------------------|----------|
| GE-Gebiete        | ca. 3,65 |
| Verkehrsflächen   | ca. -,31 |
| öffentliches Grün | ca. -,09 |
| Plangebiet        | ca. 4.05 |

Max. Bebauungsmöglichkeit

| Gebiet     | Bauland<br>m <sup>2</sup> | GRZ | Grundfläche<br>m <sup>2</sup> | GFZ | Geschoßfläche |
|------------|---------------------------|-----|-------------------------------|-----|---------------|
| GE-Gebiete | 36500                     | 0,6 | 21900                         | 1,0 | 36500         |

Sexau, den 24.01.1991

  
(Haberstroh)  
Bürgermeister

