

Gemeinde Sexau  
Landkreis Emmendingen

7831 S e x a u

**Bebauungsplan zum Gebiet "Untere Ziel"  
(Denzlinger Straße)**

**1. Begründung**

**1.1 Allgemeines**

Die Gemeinde Sexau bzw. der frühere Planungsverband "An Elz und Glotter" haben in den 60er Jahren für das Gesamtgebiet zwischen den Ortsteilen Lörch und Vordersexau einen Bebauungsplan mit der Planbezeichnung "Untere Ziel" aufgestellt. Der Plan wurde am 30.06.1969 als Satzung beschlossen und am 12.01.1971 vom Landratsamt Emmendingen genehmigt.

Von diesem Bebauungsplan sind nunmehr das unter der Flur St. Nr. 2060, 2061, 2059 zuvor als Gewerbegebiet ausgewiesene Teilgebiet abgeändert und durch den Beleg eines neuen Bebauungsplanes mit der Bezeichnung "Untere Ziel" (Denzlinger Straße) in ein Wohngebiet umgewandelt.

Der 1971 genehmigte Bebauungsplan "Untere Ziel" ist im Umfang des Geltungsbereiches dieser Planänderung außer Kraft und wird durch den neuen vorliegenden Plan ersetzt.

- 1.2. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan, dessen Genehmigung bevorsteht, entwickelt. Der Flächennutzungsplan stellt zwar für das gesamte Änderungsgebiet Mischbaufläche dar; die Abweichungen zwischen Flächennutzungsplan und Bebauungsplan sind mit dem Entwicklungsgebot zu vereinbaren; zumal der Bebauungsplan zu den angrenzenden Gewerbegebieten Mischgebiet festgelegt.

2. Art der Nutzung

Das Gebiet wird in ein Allgemeines Wohngebiet WA, in ein Mischgebiet MI und in ein Dorfgebiet MD umgewandelt. Das Mischgebiet MI schafft für das Wohngebiet WA einen Übergang zum Gewerbegebiet GE.

3. Begrenzung des Gebietes

3.1. Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt im Osten von der "Denzlinger Straße" ( L 110 ), im Süden von der Straße "Untere Ziel", im Westen vom Betriebsgelände der Firma Biehrer, Flurst. Nr. 2060, im Norden durch die rückwärtige Grenze der Wohngrundstücke längs der Vogesenstraße.

3.2. Der räumliche Geltungsbereich setzt sich zusammen:

a.) im Norden mit der Flurstück Nr. 2059 eine private Grünfläche und ein Dorfgebiet MD

b.) im Süden mit der Flurstück Nr. 2061 ein Mischgebiet MI

c.) im Westen mit der Flurstück Nr. 2060 ein Mischgebiet MI, welches mit einer künstlichen Erdaufschüttung als Immissionsschutz gegen das Gewerbegebiet abgeschottet wird.

d.) Im Osten mit der Flurstück Nr. 2060 ein Wohngebiet WA.

4. Erschließung des Gebietes

4.1. Im Süden durch die Ortsstraße "Untere Ziel"

4.2. Die neu angelegte „Belchenstraße“, die im Norden an der privaten Grünfläche endet und einer Abzweigung als Wohnstraße mit Wendehammer, die in das Wohngebiet führt.

4.3. Ein öffentlicher Gehweg führt im Nord-Osten von der Denzlinger Straße her in das Wohngebiet.

4.4. Laut Auflagen des Badenwerkes als Träger öffentlicher Belange gemäß BBauG § 2 (5) ist ein Leitungsrecht vorhanden, das Niederspannungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt, das EVU ist berechtigt im Zuge der Erschließung das Hausanschlußkabel auf das jeweilige Grundstück zu verlegen.

- 4.5. Die Versorgung des Neubaugebietes mit Trink- und Brauchwasser hat durch einen Anschluß an das zentrale Wasserversorgungsnetz der Gemeinde Sexau zu erfolgen.

Die Abwasserbeseitigung hat im Trennsystem mit Anschluß an die Entwässerungsanlagen der Straße "Untere Ziel" zu erfolgen.

5. Flächennutzung

Der räumliche Geltungsbereich setzt sich aus einer Flächengröße von insgesamt 8.095 m<sup>2</sup> zusammen.

Davon fallen an:

MD und private Grünfläche  
Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet ca. } = 6.536 m<sup>2</sup>

Verkehrsfläche  
(Straße, Gehweg, öffentl. Parkfläche) ca. 1.559 m<sup>2</sup>

Bruttoeinerwohnerfläche E/ha ca. 154 m<sup>2</sup>

6. Art der Bebauung

a.) Es werden vorgesehen:

- 6 zweigeschossige Gruppnhäuser im WA
- 3 eingeschossige Doppelhäuser im WA
- 5 eineinhalbgeschossige Einzelhäuser im WA und MI

Bebauung in offener Bauweise an der Straße  
" Untere Ziel " im MI.

b.) Die Häuser werden alle mit Satteldach vorgesehen, (siehe planungsrechtliche Festsetzungen), deren Firstrichtung durch den zeichnerischen Teil im Bebauungsplan festgelegt ist.

c.) Die Garagen werden an einige Häuser angebunden, oder stehen frei auf den Grundstücken. Sie werden ebenfalls mit Satteldach versehen.

d.) Eine öffentliche Parkplatzanlage mit 6 Parkplätzen ist neben der Belchenstraße vorgesehen.

- e.) Es ist vorgesehen, die Anliegerstraße mit Wendeplatz als verkehrsbreuhigten Wohnbereich nach § 45 StVO einzustufen und mit dem Zeichen 325 StVO zu kennzeichnen, um innerhalb dieser Verkehrsfläche einen Kinderspielbereich zu ermöglichen.
  
- f.) Kosten und Finanzierung der Kanalisation, Wasserversorgung, Straßenbeleuchtung, Straßenbau fallen mit Unkosten in Höhe von ca. 375.000,- DM an.  
Die Finanzierung wird durch Anliegerbeiträge und Eigenmittel erbracht.

Sexau, den . 15. 03. 85  
ems/fi