

Stand: 03.05.2018

Anlage Nr. 2

Fassung: Satzung



Gemeinde Sexau
Landkreis Emmendingen

**Bebauungsplan und
Örtliche Bauvorschriften
„Moos III“**

Textteil

Beratung · Planung · Bauleitung

zink
I N G E N I E U R E

Ingenieurbüro für
Tief- und Wasserbau
Stadtplanung und
Verkehrsanlagen

Teil A Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 06.03.2018 (GBl. S. 65, 73)

A1 Art der baulichen Nutzung

A1.1 Allgemeines Wohngebiet

A1.1.1 Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

A1.1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

A1.1.3 Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Schank- und Speisewirtschaften.

A1.2 Öffentliche Grünfläche (Kinderspielplatz)

A1.2.1 Zulässig sind:

- Kinderspielplatz mit Spielgeräten,
- Notwendige befestigte Flächen (Wege, Umrahmungen u. ä.),
- Nebenanlagen bis zu einer Größe von maximal 30 m².

A2 Maß der baulichen Nutzung

A2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

A2.1.1 Die Grundflächenzahl ist der Planzeichnung zu entnehmen.

A2.1.2 Die festgesetzte Grundflächenzahl darf mit Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 0,2 überschritten werden.

A2.2 Höhe baulicher Anlagen

- A2.2.1 Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung von Wandhöhe (WH) und Gebäudehöhe (GH) bestimmt (siehe Planeintrag).
- A2.2.2 Die Angaben der WH und GH beziehen sich auf die Oberkante der Erdgeschossrohbodenhöhen (ERH), die mit max. 1,0 m festgesetzt wird.
- A2.2.3 Der untere Bezugspunkt der ERH ist die Oberkante des Straßenrands, gemessen in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstücks mit der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.
- A2.2.4 Die Wandhöhe (WH) ist der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante der Dachkonstruktion.
- A2.2.5 Die Gebäudehöhe (GH) ist der oberste Punkt der Dachhaut.
- A2.2.6 Die Garagenhöhe wird auf max. 5,0 m festgesetzt. Die Wandhöhe (WH) richtet sich nach den Regelungen der Landesbauordnung (LBO).

A3 Bauweise

- A3.1 Festgesetzt wird im allgemeinen Wohngebiet eine abweichende offene Bauweise (ao): Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Ihre größte Länge darf höchstens 24 m betragen.
- A3.2 Innerhalb der festgesetzten abweichenden Bauweise sind nur Einzelhäuser bzw. Doppelhäuser zugelassen.

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

- A4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.
- A4.2 Stellplätze auch überdachte Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- A4.3 Bei Garagen und überdachte Stellplätzen, deren Einfahrt parallel zur Straße liegt, ist mindestens ein Abstand von 0,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Bei Garagen deren Einfahrt senkrecht zur Straße liegt, ist mindestens ein Abstand von 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten, bei überdachten Stellplätzen 0,5 m.

A5 Anzahl der Wohneinheiten

Die höchstzulässige Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden im allgemeinen Wohngebiet ist durch Planeintrag festgesetzt.

A6 Verkehrsflächen

Die Aufteilung der Verkehrsflächen innerhalb der Straßenbegrenzungslinie ist nicht verbindlich.

A7 Führung von Versorgungsleitungen

Versorgungsanlagen und -leitungen sind nur als unterirdische Anlagen und Leitungen zulässig.

A8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- A8.1 Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei sind nur in beschichteter Form zulässig.
- A8.2 Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur als wasserdurchlässiger Aufbau zulässig.

Hinweis:

Als wasserdurchlässig gelten Befestigungen, die gemäß ‚Merkblatt für wasserdurchlässige Befestigungen von Verkehrsflächen‘ von 1998 (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen) und des Arbeitsblattes ‚DWA-A 138 Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser‘ vom April 2005 (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V.) eine Versickerung von mindestens 270 Litern je Sekunde und Hektar aufweisen.

- A8.3 Das Waschen von Fahrzeugen und das Lagern sowie die Verwendung von wassergefährdenden Stoffen ist auf den offenen Flächen grundsätzlich unzulässig.
- A8.4 Zur Straßenbeleuchtung sind UV-anteilarme Beleuchtungskörper zu verwenden (z. B. LED-Leuchten).

A9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- A9.1 Im Geltungsbereich soll darauf geachtet werden, dass nur einheimische standorttypische Pflanzen zum Einsatz kommen.
- A9.2 Dachbegrünung
Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 7 Grad sind extensiv mit einer Sedum-Grasschicht zu bepflanzen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Belichtungsflächen oder Dachterrassen. Für die Begrünung wird die Verwendung folgender Arten empfohlen:
Katzenpfötchen, Steinwurz, Dachwurz, Perlgras, Fetthenne, Immergrün.
- A9.3 Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer Obst- oder Laubbaum zu pflanzen.
- A9.4 Im Bereich der örtlichen Verkehrsflächen sind 29 standortgerechte hochstämmige Laubbäume mit Stammumfang von 16 – 18 cm in 1 m Höhe zu pflanzen.
- A9.5 Im Bereich der öffentlichen Grünfläche sind 4 standortgerechte hochstämmige Laubbäume mit Stammumfang von 16 – 18 cm in 1 m Höhe zu pflanzen.
- A9.6 Auf der durch Planeintrag festgesetzten Fläche „P01“ ist eine zweireihige Hecke aus standortheimischen Sträuchern, mit einem Pflanzabstand von 1,5 m, zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
- A9.7 Auf der durch Planeintrag festgesetzten Fläche „P02“ ist eine ca. 3 m breite Benjeshecke mit Pflanzungen von standortgerechten Sträuchern und Büschen zu errichten.
- A9.8 Auf der durch Planeintrag festgesetzten Fläche „P03“ (Streubstwiese) sind hochstämmige Obstbäume mit einem Pflanzabstand von mindestens 8 m (Reihenabstand 10 - 12 m) zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Neben der Pflanzung der Obstbäume ist der Boden mit einer autochthonen Wiesenmischung (Zielbiotop Magerwiese mittlerer Standorte) einzusäen.

A10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die Fläche „LR 1“ und „LR2“ ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des für den Bau- und Betrieb von Medienleitungen zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis der zuständigen Unternehmensträger, unterirdische Medienleitungen zu verlegen und zu unterhalten.

Eine Überbauung oder Bepflanzung ist nicht zulässig.

A11 Zuordnung von Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft an anderer Stelle

- A11.1 Der Umbau des Absturzbauwerkes unterhalb der „Holzmühle“ bei km 8+850 im Brettenbach auf der Gemarkung Sexau wird dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes vollständig zugeordnet.
- A11.2 Die Pflanzung bzw. Begründung einer Hecke mittlerer Standorte zwischen Versickerungsbecken und Bebauung wird dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes vollständig zugeordnet.
- A11.3 Die Grünlandextensivierung und Entwicklung einer Magerwiese mittl. Standorte auf dem Flurstück 1137 südlich des bestehenden Waldkindergartens auf einer Fläche von ca. 9.830 m² wird dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes vollständig zugeordnet.
- A11.4 Die Begründung einer Streuobstwiese auf einer extensiv genutzten Wiese (Zielbiotop Magerwiese mittl. Standorte) im Anschluss an das Kleingartengebiet zwischen dem neuen Waldkindergarten und dem Flurstück 1098 (junge Streuobstwiese) auf einer Fläche von 1.130 m² wird dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes vollständig zugeordnet.
- A11.5 Das Ausbringen von 15 Nisthilfen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter sowie fünf Rundkästen für Fledermäuse auf den bereits beschriebenen Flächen (Streuobstwiese auf dem Grünstreifen zwischen der geplanten Bebauung und den landwirtschaftlichen Nutzflächen, Streuobstwiese im Anschluss an das Kleingartengebiet) und dem Flurstück 1098 (neubegründete Obstwiese) wird dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes vollständig zugeordnet.
- A11.6 Die Ausweisung von Waldrefugien im Gemeindewald Sexau auf einer Fläche von 2,73 ha wird dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes vollständig zugeordnet.
- A11.7 Die Maßnahme die im Rahmen des Ökokontos für den Bebauungsplan „Denzlinger Straße“ auf dem Grundstück Flst. Nr. 1098, Gemarkung Sexau, angelegte Kompensationsmaßnahme durchgeführte Ausgleichsmaßnahme, wird den Baugrundstücken sowie der öffentlichen Verkehrsflächen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans vollständig zugeordnet.
- A11.8 Die Maßnahme die im Rahmen des Ökokontos für den Bebauungsplan „Im Grün II“ erfolgten Umbau des Mühlenwehrs (mit Korrektur eintragungen im Ökokonto) am Brettenbach, wird den Baugrundstücken sowie der öffentlichen Verkehrsflächen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans vollständig zugeordnet.

Teil B Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen

- § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 06.03.2018 (GBl. S. 65, 73)

B1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

B1.1 Dachgestaltung der Hauptgebäude

- B1.1.1 Zulässig sind Satteldach (SD), versetztes Pultdach (vPD), Walmdach (WD) und Zeltdach (ZD) mit einer Dachneigung von 20 bis 45 Grad.
Bei der Ausbildung eines Pultdaches (PD) ist eine Dachneigung von 10 bis 25 Grad zulässig.
- B1.1.2 Für die Dachdeckung soll Material in gedeckten Farbtönen verwendet werden. Glasierte oder glänzende Materialien sind nicht zulässig. Zusammenhängende Dachflächen sind im gleichen Farbton zu halten.
- B1.1.3 Von den Vorschriften zur Dacheindeckung ausgenommen sind in die Dacheindeckung integrierte bzw. auf die Dacheindeckung aufgesetzte Elemente zur Stromgewinnung (Photovoltaikanlagen) oder Anlagen zur Erwärmung des Brauch- oder Heizungswassers (Absorberanlagen).
- B1.1.4 Bei Doppelhäusern gelten folgende Vorschriften:
1. Satteldach mit 35 Grad Dachneigung.
 2. Wandhöhe 6,5 m.
 3. Die Firstrichtung ist parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche auszurichten.
 4. Die Firste dürfen nicht mehr als 1 m zueinander versetzt sein (horizontaler Versatz zur Außenwand und/oder vertikaler Versatz zur Dachfläche).
- B1.1.5 Von den zwingenden Festsetzungen B1.1.4 Nr. 1 und 2 kann abgesehen werden, wenn durch Baulast sichergestellt ist, dass der Zweitbauende die Vorgaben des Erstbauenden in Bezug auf Dachform, Dachneigung und Wandhöhe aufnimmt. Es kann dann nach den ansonsten geltenden Festsetzungen gebaut werden.
- B1.1.6 Bei der Errichtung von Dachgauben dürfen diese die Länge in Summe von zwei Drittel der Dachlänge nicht überschreiten.

B2 Außenwände

Leuchtfarben und reflektierende Materialien sind zur Oberflächengestaltung der Gebäude (Dach und Fassade) unzulässig.

B3 Gestaltung der unbebauten Flächen

- B3.1 Unbebaute Flächen innerhalb und außerhalb der Baugrenzen sind zu begrünen und zu unterhalten. Ausgenommen hiervon sind Stellflächen, Zugänge, Hof- und Lagerflächen.

B3.2 Die Gestaltung der Gartenflächen mit Folie oder Steinschotter wird auf eine Fläche von maximal 15 m² je Baugrundstück begrenzt.

B3.3 Einfriedungen

B3.3.1 Innerhalb der Sichtdreiecke entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur bis zu einer Gesamthöhe von 0,8 m über dem Straßenrand zulässig.

B3.3.2 Mit Hecken und Gehölzpflanzungen bis 1,80 m Höhe ist ein Abstand von 0,5 m vom Rand der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Mit höheren Hecken ist ein entsprechend der Mehrhöhe größerer Abstand einzuhalten.

B3.3.3 Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

B4 Außenantennen

Je Hauptgebäude ist die Errichtung einer Antenne oder Satellitenantenne auf dem Dach zulässig. Satellitenantennen sind in der gleichen Farbe wie die dahinterliegende Dachfläche zu halten.

B5 Anzahl der Stellplätze

B5.1 Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird mit 2 Stellplätzen pro Wohneinheit festgesetzt.

B5.2 Die einer Wohnung zuzurechnenden Stellplätze können hintereinanderliegend angeordnet werden.

B6 Werbeanlagen

B6.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig.

B6.2 Werbeanlagen oberhalb der Traufe sind unzulässig. Die zulässige Größe von Werbeanlagen beträgt maximal 1,0 m².

B6.3 Selbstleuchtende Werbeanlagen und Werbeanlagen mit wechselndem bewegtem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind nicht zulässig.

B7 Bodenanpassungen

Abgrabungen und Aufschüttungen auf den privaten Baugrundstücken sind bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig.

Teil C Hinweise

C1 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 – Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

C2 Bodenschutz/Altlasten

- C2.1 Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (§ 4 BBodSchG) und die bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731) wird hingewiesen. Für den Umgang mit Böden, die zur Rekultivierung vorgesehen sind, insbesondere für deren Lagerung und Einbringung, gelten die Vorgaben des Hefts 10, Luft-Boden-Abfall des Ministeriums für Umwelt, Baden-Württemberg.
- C2.2 Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z. B. Mineralöle, Teer ...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Emmendingen (Amt für Umweltschutz; Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.
- C2.3 Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.
- C2.4 Zur Entlastung der Erddeponien wird empfohlen, den anfallenden Bauaushub auf dem Baugrundstück – etwa zur Geländegestaltung – wiederzuverwenden.

C3 Grundwasserschutz

- C3.1 Wird bei Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, so ist dies gemäß § 43 Abs. 6 Wassergesetz dem Landratsamt Emmendingen als Untere Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen; die Bauarbeiten sind bis zu einer Entscheidung des Landratsamts einzustellen.
- C3.2 Sind im Rahmen von Bauvorhaben von vornherein Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen, so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit dem Landratsamt Emmendingen als untere Wasserbehörde Verbindung aufzunehmen. Möglicherweise wird eine wasserrechtliche Erlaubnis für die geplanten Maßnahmen erforderlich sein.
- C3.3 Wasserschutzgebiet (WSG)
Der südwestliche Teil des Plangebietes liegt im WSG „Mauracher Berg TB III und IV“, Zone IIIB (künftig "WSG Mauracherberg - Teninger Allmend", Zone IIIB). Die Bestimmungen gem. Rechtsverordnung zum WSG sind entsprechend zu berücksichtigen.

C4 Abwassersystem

Die Entwässerung innerhalb des Plangebietes erfolgt über ein Trennsystem der Gemeinde Sexau.

C5 Baugrunduntersuchung

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

C6 Geothermie

Per Rechtsverordnung sind im Wasserschutzgebiet (WSG) Erdreich- und Grundwasserwärmepumpen verboten. Befreiungen hiervon können nur in begründeten Ausnahmefällen erteilt werden.

Beim Bau von Erdwärmesondenanlagen im WSG darf nur reines Wasser als Wärmeträgerflüssigkeit verwendet werden. Weiterhin ist ab ca. 11 m mit Bohr- und ausbautechnischen Schwierigkeiten zu rechnen wegen möglicher Karsthohlräume und/oder Spalten, dem Antreffen von sulfathaltigem Gestein, zementangreifendem Grundwasser und/oder möglichen Gasaustritten.

Beim Bau von Grundwasserwärmepumpenanlage ist bei Lage im WSG ein Zwischenkreislauf (zwischen Grundwasser- und Wärmepumpenkreislauf) zu integrieren, der nur mit reinem Wasser gefüllt sein darf.

C7 Kampfmittel

Für das Plangebiet ist vor einer Bebauung bzw. Bodeneingriffen eine multitemporale Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg (KMBD), Regierungspräsidium Stuttgart, zu beantragen.

Die dafür benötigten Formulare können unter www.rp-stuttgart.de gefunden werden. Die momentane Bearbeitungszeit hierfür beträgt ca. 18 Wochen ab Auftragseingang.

Sexau,

.....
Michael Goby
Bürgermeister

Lauf, 03.05.2018 Jä

ZiNK
I N G E N I E U R E

Poststraße 1 • 77886 Lauf
Fon 07841 703-0 • www.zink-ingenieure.de

Planverfasser

Ausgefertigt

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes mit den dazugehörigen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Sexau übereinstimmt.