

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

ZUM BEBAUUNGSPLAN "MÜHLEBACHERFELD"

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 23.04.2009



1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird das "Allgemeine Wohngebiet" nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Es sind gem. § 1 Abs. 9 die folgenden Nutzungen aus § 4 Abs. 2 Nr. 1 - 3 BauNVO **allgemein zulässig**:

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

Ausnahmsweise können die folgenden Nutzungen aus § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO und Abs. 3 Nr. 1-3 BauNVO zugelassen werden:

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

Nicht zulässig sind die folgenden Nutzungen aus § 4 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO:

Schank- und Speisewirtschaften,
Gartenbaubetriebe,
Tankstellen.

Nebenanlagen sind im Rahmen der BauNVO zulässig, ausgenommen auf Flächen nach Ziff. 1.8.1.1.

1.1.1 Wohnungen je Wohngebäude

Je Wohngebäude sind maximal 3 Wohnungen zulässig.

1.2 Bauweise

Es wird die abweichende Bauweise ("a") festgesetzt. Zulässig sind gemäß Eintragung im Zeichnerischen Teil nur Einzel- oder Doppelhäuser nach § 22 Abs. 2 BauNVO, wobei jedoch nicht näher als 3,0 m an Grundstücksgrenzen herangebaut werden darf.

1.3 Maß der baulichen Nutzung

1.3.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) und Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO) werden durch Eintragung im zeichnerischen Teil festgesetzt.

1.3.2 Vollgeschosse

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO) wird durch Eintragung im zeichnerischen Teil festgesetzt.

1.3.3 Höhenbegrenzungen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

**1.3.3.1 Gründungstiefe der Gebäude
(§ 9 Abs. 3 BauGB, § 18 BauNVO)**

Die tiefste Gründung der Gebäude (Unterkante Fundament), ausgenommen Punktfundamente, darf nicht unter 233,46 m NN liegen.

Die Bauteile müssen bis zur Geländeoberfläche als wasserdichte "weiße" Wanne hergestellt werden.

Ausnahmen können nur in begründeten Einzelfällen mit einer wasserrechtlichen Erlaubnis für zwingend notwendige Bauteile wie z.B. Aufzugsunterfahrten zugelassen werden, wenn gegenüber der Unteren Wasserbehörde nachgewiesen wird, dass Belange des Grundwasserschutzes und Belange von Dritten nicht beeinträchtigt werden.

1.3.3.2 Erdgeschoss - Rohfußbodenhöhe

Die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EGFH) von Wohngebäuden, gemessen in der Gebäudemitte, darf nicht höher als 0,80 m über der Straßenoberkante (Randstein) liegen.

Ausnahmen sind im Bereich der Tallage (zwischen der "Dorfstraße" und der Verlängerung "Am Löwengarten") bis zu einer EGFH von 236,50 mNN zulässig.

Bei von der Straße zum Gebäude ansteigendem Gelände kann die Höhendifferenz ab der Straßenoberkante hinzugerechnet werden.

1.3.3.3 Traufhöhe

Die Traufhöhe, gemessen von der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens (EGFH) bis zum Schnittpunkt Außenmauerwerk/ Unterkante Dachkonstruktion, darf im Mittel gemessen höchstens betragen:

talseits: 6,50 m.

bergseits: 4,00 m.

1.3.3.4 Gebäudehöhen bei Hauptgebäuden, Nebengebäuden und Garagen

Die Gebäudehöhe ("H") bei Hauptgebäuden, gemessen ab der Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe bis zur obersten Dachbegrenzungskante (i. d. R. der First), darf 10,0 m nicht überschreiten. Garagen dürfen eine Gebäudehöhe von 5,0 m nicht überschreiten.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

1.4.1 Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden (§ 24 Abs. 3 BauNVO).

1.4.2 Freihaltezone an öffentlichen Verkehrsflächen

Feste überirdische Einbauten und Bauteile (wie Zäune und Masten) in einem Streifen von 25 cm entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nicht zulässig.

1.4.3 Sichtflächen

Auf den im zeichnerischen Teil eingetragenen Sichtflächen sind Sichthindernisse über 0,8 m, gemessen von der Oberkante der angrenzenden Straße nicht zulässig.

1.5 Stellplätze, Garagen und Carports

Stellplätze, Garagen und Carports sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern die Abstandsflächen gemäß LBO eingehalten werden (§ 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO).

Bei Stellplätzen, Garagen und Carports, deren Einfahrt parallel zur Straße liegt, ist ein Mindestabstand von 0,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Bei Garagen, deren Einfahrt senkrecht zur Straße liegt, ist ein Mindestabstand von 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten (Stauraum). Die Ausweisung eines Stellplatzes vor der Garage ist zulässig.

1.6 Erdmassenausgleich, Ausschluss von Metaldächern (Maßnahmen zum Schutz des Bodens gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Überschüssige Erdmassen, die nicht auf dem Grundstück verteilt werden können, sind nachweislich anderweitig zu verwerten (z. B. durch die Gemeinde selbst für Lärmschutzmaßnahmen, Dämme von Verkehrswegen, Beseitigung von Landschaftsschäden, über eine Aufbereitungsanlage oder über die Erdaushubbörse). Dabei wird vorausgesetzt, daß das Erdmaterial nicht mit

Schadstoffen belastet ist. In Zweifelsfällen sind Bodenuntersuchungen erforderlich. Bei belastetem Material ist die Reinigung oder die geordnete Entsorgung in einer geeigneten Anlage sicherzustellen.

Nicht beschichtete kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer, bei denen auf Grund von Alterungsprozessen oder durch sauren Regen Metallionen gelöst werden können, sind zum Schutz des abgeleiteten Niederschlagswassers vor Verunreinigungen durch Metallionen nicht zulässig.

Gebäudeteile unterhalb der vorhandenen Geländeoberfläche sind gegen Hangdruckwasser wasserdicht herzustellen.

1.7 Stützmauern und Böschungen

Stützmauern dürfen eine sichtbare Höhe von 1,0 m nicht überschreiten. Böschungen innerhalb eines Streifens von 2,50 m entlang der Grundstücksgrenzen dürfen nicht steiler als 30° ausgebildet werden.

1.8 Grünordnerische Festsetzungen (Ausgleichskonzept)

1.8.1 Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

1.8.1.1 Pflanzstreifen (Pflanzgebote gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Auf dem im zeichnerischen Teil festgesetzten Pflanzstreifen auf privaten Grundstücken sind einheimische Sträucher und Bäume aus u.g. Pflanzlisten, doppelreihig versetzt in einem Abstand von höchstens 2 m zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bauliche Anlagen, ausgenommen Aufschüttungen, Abgrabungen und Zäune, sind nicht zulässig.

Pflanzliste Bäume:

Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Hänge-Birke (*Betula pendula*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Mehlbeere (*Sorbus aria*)
Stechpalme (*Ilex aquifolium*)

Trauben-Kirsche (*Prunus padus*)
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)
Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)
Zitter-Pappel (*Populus tremula*)

Pflanzliste Sträucher:

Echte Hunds-Rose (*Rosa canina*)
Gewöhnliche Hasel (*Corylus avellana*)
Gewönl. Schneeball (*Viburnum opulus*)
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)

Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), giftig!
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Trauben-Holunder (*Sambucus racemosa*)

1.8.1.2 Pflanzgebote (Bäume)

Auf den im zeichnerischen Teil eingetragenen Standorten für Pflanzgebote sind einheimische Obstbäume zu pflanzen und zu erhalten. Von den Standorten kann geringfügig abgewichen werden.

Auf den Grundstücken sind je angefangene 400 qm Grundstücksfläche mindestens 1 einheimischer Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten, wobei die Pflanzgebote nach Satz 1, sowie Pflanzbindungen nach Ziff. 1.8.1.3, angerechnet werden.

1.8.1.3 Pflanzbindung (gem. § 9 (1) Nr. 25b)

Die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Bäume auf Flurstück Nr. 420 sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust eines Baumes ist artgleicher Ersatz zu pflanzen.

1.8.1.4 Öffentliche Grünfläche (Straßenbegleitgrün)

Auf der im zeichnerischen Teil festgesetzten öffentlichen Grünfläche sind bauliche Anlagen nicht zulässig. Die Fläche ist zu begrünen.

1.8.2 Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Die Gemeinde verpflichtet sich durch öffentlich-rechtlichen Vertrag zu folgender Maßnahme:

Zur Herstellung der Durchgängigkeit im Brettenbach bei km 9+250 ist der senkrechte Absturz in eine aufgelöste raue Rampe in Schüttsteinbauweise mit einer Neigung von ca. 1:20 umzubauen. Hierzu ist eine Detailplanung zu erstellen und die wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.

1.8.3 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 (1 a) BauGB)

Die Ausgleichsmaßnahmen nach Ziff. 1.8.2 werden den Baugrundstücken pauschal zugeordnet.

2 HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN VON TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE

2.1 Bestimmungen zur Durchführung der Regenwasser- und Abwasserbeseitigung

2.1.1 Häusliche Abwässer

Alle häuslichen Abwässer sind in die öffentliche Kanalisation der Gemeinde Sexau abzuleiten. Es wird im Trennsystem entwässert. Die ordnungsgemäße Entwässerung des Grundstückes ist im Entwässerungsantrag und vor Ort am offenen und geschlossenen Graben nachzuweisen.

2.1.2 Befestigte Flächen

Die auf den Grundstücken zu befestigenden Flächen (Garagenzufahrten, Hofflächen, Abstellplätze, Wege usw.) sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Zu befestigende Flächen, die zu Wohngebäuden gehören, sind mit einem Gefälle zu angrenzenden Rasen- bzw. Gartenflächen oder Versickerungsmulden auf dem eigenen Grundstück zu versehen. Die Herstellung dieser Flächen soll soweit als möglich aus wasserdurchlässigen Materialien (Rasengittersteine, großfugiges Pflaster mit Rasenfuge, Forstmischung usw.) erfolgen.

Das Waschen von Fahrzeugen und das Lagern und die Verwendung von wassergefährdenden Stoffen soll auf offenen Flächen grundsätzlich nicht stattfinden.

2.1.3 Entwässerungssatzung

Es ist die Entwässerungssatzung der Gemeinde Sexau anzuwenden.

2.2 Bestimmungen für die Durchführung von Erdarbeiten

2.2.1 Oberboden

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, daß nur soviel Oberboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Oberboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

2.2.2 Bodenarbeiten

Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

2.2.3 Bodenabtrag

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen.

2.2.4 Geländeaufschüttungen

Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw., darf der Oberboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

2.2.5 Bauschutt

Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen und darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.

2.2.6 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Oberboden: Oberboden

Der für geplante Grünanlagen und Grabeflächen benötigte Oberboden sollte auf dem Baugrundstück verbleiben. Ein Überschuß an Oberboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen zwischenzulagern.

2.2.7 Lagerung des Oberbodens

Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Oberboden max. 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

2.2.8 Unterbodenverdichtungen

Vor Wiederauftrag des Oberbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis zum Anschluß an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind. Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

2.3 Landwirtschaftliche Emissionen

Es wird darauf hingewiesen, dass die von landwirtschaftlichen Grundstücken ausgehenden Emission (Stäube, Gerüche, Geräusche, Abdrift von Pflanzenschutzmitteln) als ortsüblich hinzunehmen sind.

2.4 Baugrund, Bohranzeigen

Bei etwaigen geotechnischen Fragen, die über das in der Anlage beigefügte geotechnische Stellungnahme hinausgehen, wird eine geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Zur Untersuchung der Grundwassersituation sind i.d.R. Bohrungen/ Erdaufschlüsse erforderlich. Es wird darauf hingewiesen, dass für Bohrungen über 10 m Tiefe und grundsätzlich für alle Erdaufschlüsse/Bohrungen, die das Grundwasser erreichen, ein Bohranzeige erforderlich ist (§ 37 Wassergesetz Baden-Württemberg).

2.5 Denkmalpflege, zufällige Funde

Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25 – Denkmalpflege / Archäologische Denkmalpflege (Tel. 0761/20712-0, Fax: 0761/20712-11) unverzüglich telefonisch oder schriftlich zu benachrichtigen ist, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten im Gebiet zu Tage treten. Dies gilt auch, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

2.6 Hinweise der badenova AG & Co.KG (Schreiben vom 01.08.2008)

Das Planungsgebiet kann bei Bedarf und gegebener Wirtschaftlichkeit durch Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes, ausgehend von der Straße Mühlebacherfeld, mit Erdgas versorgt werden. Für Leitungsverlegungen in öffentlichen Verkehrsflächen werden geeignete Leitungstrassen gemäß DIN 1998 benötigt. Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der badenova AG & Co. KG ausgeführt. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum (DIN 18012) zu führen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im

Bebauungsplangebiet der badenova AG & Co. KG Tullastraße 61, 79108 Freiburg i. Br., so früh wie möglich schriftlich angezeigt werden.

2.7 Hinweise der Deutschen Telekom (Schreiben vom 19.08.2008)

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereiches durch die Deutsche Telekom AG ist die Verlegung neuer Kabel innerhalb und außerhalb des Planbereiches erforderlich.

Im Neubaugebiet sind in allen Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m – 0,4 m für die Unterbringung der Kabel vorzusehen. Durch Baumpflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Der Bauablauf ist so zu planen, dass die Arbeiten zur Kabelverlegung beim Niveau „Unterkante Bordsteinanlage“ (Randsteine sind gesetzt) erfolgen können (Verlegungstiefe ca. 60-80 cm ab „Oberkante Straße“ bzw. „Oberkante Gehweg“). Die Arbeiten zur Kabelverlegung werden üblicherweise von der Deutschen Telekom und dem zuständigen Energieversorger in Koordination ausgeschrieben. Im Bauzeitenplan ist eine angemessene und kollisionsfreie Zeitspanne für die Kabelverlegearbeiten vorzusehen.

Ausfallzeiten oder Mehrkosten durch das ggf. erforderliche Räumen des Baufeldes können seitens der beauftragten Straßenbaufirma gegenüber der Deutschen Telekom AG nicht geltend gemacht werden. Für die rechtzeitige Planung und Bauvorbereitung (Kordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Ver- und Entsorgter) ist es notwendig, den Beginn, Umfang und Ablauf der Baumaßnahmen (Bauzeitenplan) so früh als möglich, mindestens jedoch 4 Monate vor Baubeginn mitzuteilen an:

Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH

Rs PTI 31, Postfach 10 03 65, 79122 Freiburg.

2.8 Hinweise EnBW (Schreiben vom 06.08.2008)

Das geplante Baugebiet kann aus dem vorhandenen Kabelnetz versorgt werden. Die herzustellenden Stromanschlüsse im Baugebiet sollen mittels Erdkabel, entsprechend dem heutigen Stand der Technik, ausgeführt werden, wenn von Seiten der Gemeinde die Voraussetzungen hierfür (Straßenbau) geschaffen werden.

HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN "MÜHLEBACHERFELD"

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 23.04.2009

Seite - 10/10 -

Die Straßenbeleuchtungsanlage in diesem Gebiet wird im Auftrag der Gemeinde von der EnBW eingerichtet. Die Standorte der einzelnen Straßenleuchten werden von der Gemeinde festgelegt.

Hinsichtlich der Kabeltrasse innerhalb des Neubaugebietes wird um Berücksichtigung des „Merkblattes der Baumstandorte und unterirdische Versorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen gebeten.

Die Herstellung des elektrischen Versorgungsnetzes erfolgt durch ein von der EnBW Regional AG beauftragtes, qualifiziertes Unternehmen. Bei der Ausführungsplanung ist der hierfür erforderliche zeitliche Aufwand bei der EnBW Regional AB zu erfragen und im Bauzeitenplan zu berücksichtigen.

Es wird darum gebeten, den Bauablauf so zu planen, dass die Arbeiten zur Kabelverlegung beim Niveau „Unterkante Bordsteinanlage“ erfolgen können. Für die Kabelverlegearbeiten wird eine Bauzeit von ca. 2 Wochen benötigt. Die Arbeiten zur Kabelverlegung werden von EnBW ausgeschrieben. Es wird zu gegebener Zeit um Übersendung eines Bauzeitenplanes gebeten.

Sexau, den 23.04.2009



.....
(Goby, Bürgermeister)



Ausgefertigt:

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

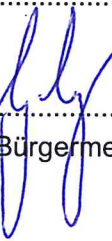
Sexau, den **10. Juni 2009**


.....
(Goby, Bürgermeister)



Rechtskräftig durch Bekanntmachung vom **03. Juli 2009**

Sexau, den **06. Juli 2009**


.....
(Goby, Bürgermeister)

