

GEMEINDE SEXAU

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN ZUR 1. ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANES „MÜHLEBÄCHLE“**

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 11.04.2019

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Dorfgebiet

Im Bereich der 1. Änderung wird das "Dorfgebiet" nach § 5 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind alle Nutzungen nach § 5 Abs. 1 BauNVO sowie die Nutzungen nach § 5 Abs. 2 ausgenommen Nr. 5,7,8 und 9 und Abs. 3 BauNVO.

1.2 Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wird für die überbaubaren Flächen durch Eintragung im zeichnerischen Teil festgesetzt. Die dort angegebene Höchstzahl der Wohnungen je Wohngebäude und je Baufenster darf nicht überschritten werden.

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Es wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

1.4 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.4.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

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

1.4.2 Vollgeschosse

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

1.5 Höhenbegrenzungen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Gebäudehöhe

Die Gesamtgebäudehöhe ("H"), gemessen an der obersten Dachbegrenzungskante (i. d. R. der First), darf die in NN angegebene Höhe nicht überschreiten.

1.6 Überbaubare Grundstücksflächen

1.6.1 Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen auf einer Länge von 5,0 m und einer Tiefe von 0,5 m kann zugelassen werden (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, sowie Garagen und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern die Abstandsvorschriften der LBO eingehalten werden.

1.6.2 Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen

Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern die Abstandsflächen gemäß LBO eingehalten werden (§ 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO). Als Carports werden überdachte Stellplätze definiert, die mindestens an zwei Seiten offen sind.

1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.7.1 Ausschluss von Metalldächern

Zur Vermeidung einer Gewässer- oder Bodenbelastung durch Metallionen sind nicht beschichtete oder nicht behandelte kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dacheindeckungsmaterialien, bei welchen durch Niederschläge oder Alterungsprozesse Metallionen gelöst werden und in das abzuleitende Niederschlagswasser gelangen könnten, nicht zulässig.

1.7.2 Minimierung der Flächenversiegelung

Private Wege und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten bei Wohnbaugrundstücken sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen, Splittfugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke) auszuführen, sofern keine Fahrzeuge gereinigt oder gewartet werden und kein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfolgt.

1.7.3 Pflanzgebote

Je Wohngebäude ist mindestens 1 einheimischer Laubbaum oder alternativ 2 einheimische Sträucher gemäß der Artenliste (Seite 11 der Bebauungsvorschriften vom 09.01.2002) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

1.7.4 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Die nachfolgend genannten Maßnahmen sind Bestandteil der verbindlichen Bebauungsvorschriften und gemäß der beigefügten Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom 08.12.2018 zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Mühlebächle durchzuführen.

1.7.4.1 Vermeidungsmaßnahmen

Die in Tab. 1 genannten Maßnahmen verhindern eine Betroffenheit von Reptilien, Vögeln und Fledermäusen.

Tab. 1: Vermeidungsmaßnahmen

V 1	Bauzeitenbeschränkung für die Baufeldräumung	Vögel
Die Baufeldräumung der Gehölze darf nur außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt werden. Das heißt zwischen Anfang Oktober und Ende Februar.		
Ein Monitoring ist nicht notwendig.		
V 2	Vergrämung Zauneidechsen	Zauneidechse
Zauneidechsen sind aus potentielltem Habitat wie folgt zu auf das in nächster Nähe angelegte Ersatzhabitat (A1) vergrämen: Auslegen von weißem Bändchengewebe (reißfest) für 2 Wochen zwischen April und Mitte Mai und unmittelbar anschließend Aufstellen eines Eidechschenschutzzauns um Rückwanderung der Eidechsen zu verhindern. Darf nach Beendigung der Baumaßnahmen abgebaut werden.		
Monitoring: Die Maßnahme muss von einer ökologischen Baubegleitung begleitet werden.		
Der Reptilienschutzzaun muss alle 2 Wochen auf Funktionalität kontrolliert werden.		
V3	Aufhängen von Fledermauskästen	Fledermäuse
Die Zeit, in der die Höhle nicht zur Verfügung steht, wird durch das Aufhängen eines Ganzjahres-Fledermauskastens (z.B. Schwegler 1FW) und fünf Flachkästen (z.B. Schwegler 1FF) kompensiert.		
Ein Monitoring durch eine sachkundige Person wird vorgeschrieben (Kastensäuberung im Herbst).		
V4	Abriss Grundmauern	Reptilien
Der Abriss alter Bausubstanz (Weinkeller) darf nur zwischen Oktober und Februar erfolgen. Damit kann ausgeschlossen werden, dass sich Mauereidechsen in den Mauerstrukturen ansiedeln.		
Ein Monitoring ist nicht notwendig.		

**GEMEINDE SEXAU
BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
"MÜHLEBÄCHLE"**

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 11.04.2019

Seite - 5/13 -

V5	Aufhängen Vogelkästen	Vögel
<p>Die Zeit, in der die Höhlen nicht zur Verfügung stehen, wird durch das Aufhängen von</p> <ul style="list-style-type: none"> • zwei Höhlen-Nistkästen (z.B. Schwegler 1B oder 2M) • einen Wiedehopfkasten von NaturaGart (steinkäuzgeeignet) • einen Wendehalskasten (z.B. 3SV Schwegler Ø 34 mm) • einen Starenkasten (z.B. 3s Schwegler) <p>kompensiert. Brutvogelkästen sind so aufzuhängen, dass sie durch Katzen und andere Prädatoren nicht erreicht werden können.</p>		
<p>Ein Monitoring durch eine sachkundige Person wird vorgeschrieben (Kastensäuberung im Herbst).</p>		
V6	Verschließen der Höhlen des Birnbaums / Erhalt Höhlenbaum (optional)	Vögel, Fledermäuse
<p>Nach Kontrolle auf Abwesenheit von Fledermäusen und Vögeln: Höhlen bis Ende November, aber frühestens nach den ersten Nachtfrösten, dicht verschließen um eine Vogelbrut im nächsten Jahr und ein Überwintern von Fledermäusen zu verhindern. Sobald der Bau fertig ist, wird die Höhle wieder geöffnet.</p> <p><u>Oder</u> Baubeginn vor oder nach Brutzeitraum (März bis September) , bzw. vor/nach Winterschlaf der Fledermäuse (Oktober bis März).</p>		
<p>Die Kontrolle muss von einer fachkundigen Person durchgeführt werden.</p>		
V7	Minimierung der Ausleuchtung	Fledermäuse
<p>Fledermäuse sind eher lichtempfindliche Arten. Um die betriebsbedingten Störungen nach dem Bau so gering wie möglich zu halten, wird eine Ausleuchtung des Geländes mit möglichst geringer und zielgerichteter, bewegungssensoren gesteuerter Beleuchtung vorgeschrieben. Die angrenzende Streuobstwiese darf so wenig Streulicht wie möglich erreichen, um ein ausreichend gutes Ausweichhabitat (Quartier und Nahrung) für Fledermäuse und Vögel aufweisen zu können. Falls eine entsprechende Außenbeleuchtung notwendig ist muss eine Hecke als Lichtschutz gepflanzt werden.</p>		
<p>Ein Monitoring ist nicht notwendig.</p>		

1.7.4.2 Maßnahmen zum dauerhaften Erhalt der ökologischen Funktion (CEF-Maßnahmen)

Die in Tab. 2 genannten Maßnahmen zum dauerhaften Erhalt der ökologischen Funktion müssen vor dem Eingriff funktionsfähig sein.

Tab. 2: CEF-Maßnahmen

A1	Anlage Zauneidechsenhabitate	Zauneidechse
<p>Für Zauneidechsen bis Ende der Winterruhe 2019 (Ende Februar) sind vorgezogen neue Habitate herzustellen (CEF-Maßnahme):</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Anlage von zwei besonnten Erdhaufen 2 m x 4 m; Totholzhaufen</u> (z.B. die zu fällenden Bäume) und Anlage einer <u>blüten- und damit insektenreichen Fläche</u> als Nahrungsgrundlage. - Die Flächensumme der Ersatzhabitate muss der auszugleichenden Fläche entsprechen: 1500 qm - <u>Lage:</u> In unmittelbarer Nähe zur Vergrämungsfläche (max. 300 m entfernt) - <u>Pflege:</u> <ul style="list-style-type: none"> o Dicke Gummimatte als Unterlage unter das Totholz zur Erleichterung der Pflege o oder keine Matte, jedoch alle 3-5 Jahre Neuanlage. <p>Die Ersatzhabitate sind entsprechend mit ausreichenden Versteckmöglichkeiten (Totholzhaufen) zu gestalten. Die Fläche die als Ausgleich für die verloren gegangene Fläche dient, kann aufgeteilt und eine Fläche etwas weiter von dem Baufeld entfernt angelegt werden, als Schutz vor Katzen.</p>		
<p>Bei guter Pflege ist kein Monitoring notwendig. Einweisung/Abnahme durch Artexperten.</p>		
A2	Anlage Trockenmauer	Mauereidechse
<p>Vor Baubeginn Anlage von besonnten Trockenmauern in max. 400 m Entfernung zum Baufeld, idealerweise vor dem Verlassen der Winterverstecke um eine ausweichende Besiedlung zu ermöglichen. Als Ausgleich für die 25 m beschatteter Mauerabschnitte sind wie folgt neue Habitate zu schaffen: 25 m spaltenreiche (Katzenschutz) Trockenmauern mit Nahrungshabitat in Form von blüten- und damit insektenreichen Blütenflächen (mit regionalem Saatgut).</p> <p>Die Trockenmauern sind idealerweise an vorhandene Erdstrukturen anzubauen um Frostsicherheit und Winddichte zu erreichen.</p> <p>Als Katzenschutz ist von Drahtgittern über den Mauern eher abzusehen, da sich andere Tiere darin verhaken können und ein Verletzungsrisiko entsteht. Die Trockenmauern müssen so spaltenreich gestaltet sein, dass sie Schutz vor Katzen bieten.</p>		
<p>Ein Monitoring ist nicht notwendig.</p>		
A3	Pflege von Mauerstrukturen	Mauereidechse
<p>Die vorhandenen Mauern (52 m im Norden, 42 m im Süden und 7 m im Westen) müssen freigehalten und einmal jährlich im Juni von Gestrüpp und überwuchernder Vegetation befreit werden: einmal jährlich im Juni zu entbuschen.</p>		
<p>Ein Monitoring ist nicht notwendig.</p>		

2 HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN VON TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE

2.1 Denkmalschutzrechtliche Hinweise

Falls Bodenfunde bei Erdarbeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zutage treten, ist nach § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) unverzüglich das Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung 8 (Landesamt für Denkmalpflege), Berliner Str. 12, 73728 Esslingen a.N., zu benachrichtigen.

Erdaushubarbeiten sind unverzüglich einzustellen und dürfen erst mit Genehmigung des Regierungspräsidiums weitergeführt werden.

2.2 Bestimmungen zur Durchführung der Regenwasser- und Abwasserbehandlung

2.2.1 Abwasserbeseitigung

Alle häuslichen Abwässer sind in den öffentliche Kanalisation der Gemeinde Sexau abzuleiten.

2.2.2 Regenwasserbeseitigung, Hangwasser

Unverschmutztes Regenwasser von Dachflächen und Grünflächen kann im Bereich der Grundstücke breitflächig über eine belebte Bodenschicht versickert werden, wenn hierdurch keine Beeinträchtigungen für Nachbargrundstücke entstehen können und es die Größe des Grundstücks zulässt.

Für die Versickerung von Oberflächenwasser von gewerblich genutzten Flächen gilt, dass diese nur im Rahmen einer wasserrechtlichen Erlaubnis zulässig ist. Für die Einleitung in den Regenwasserkanal ist ggf. auch eine Behandlung notwendig. Auch die Versickerung von Dachflächenwasser von Gewerbebetrieben bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Nördlich des überplanten Gebiets steigt das Gelände relativ stark an. Untersuchungen über eine Gefährdung durch wild abfließendes Hangwasser bei Starkregenereignissen liegen für diesen Bereich nicht vor. Es wird darauf hingewiesen, dass im Bereich des Plangebiets eine Gefährdung durch wild abfließendes Hangwasser besteht.

2.2.3 Abnahme der Grundleitungen

Sämtliche Grundleitungen bis zum Anschlusspunkt an die öffentliche Kanalisation (Hausanschlussleitungen) müssen vor der Verfüllung der Rohrgräben unter Bezug auf die jeweils gültige Entwässerungssatzung durch die Gemeinde bzw. einen von ihr bestimmten Sachkundigen abgenommen werden. Der Bauherr hat bei der Gemeinde rechtzeitig diese Abnahme zu beantragen. Eine Abnahmeniederschrift für Bauherr und Gemeinde ist anzufertigen.

2.2.4 Nachweis der Dichtheit

Der Nachweis der Dichtheit für Entwässerungsanlagen ist gemäß DIN EN 12056 (Entwässerung innerhalb von Gebäuden), DIN EN 752 und DIN 1610 (Entwässerung außerhalb von Gebäuden) zu erbringen.

2.2.5 Kontroll- und Reinigungsschächte

In den Anschlussleitungen an die öffentliche Kanalisation müssen, soweit sie neu verlegt werden, innerhalb des Grundstücks nach der jeweiligen Bestimmung der Ortsentwässerungssatzung Kontrollschächte oder Reinigungsschächte vorgesehen werden; sie müssen stets zugänglich sein.

2.2.6 Entwässerungssatzung

Desweiteren ist die Entwässerungssatzung der Gemeinde Sexau anzuwenden.

2.3 Bestimmungen für die Durchführung von Erdarbeiten

2.3.1 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.

2.3.2 Bodenarbeiten, Altlasten, Bodenschutz

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

Offenkundige, bislang unbekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung im Zuge der geplanten Bebauung sind der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde unverzüglich mitzuteilen.

Zur Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen auf den Boden während der Erschließung und anderer Bauphasen sind die technischen Regelwerke DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial“, DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ und Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei der Flächeninanspruchnahme“ zu berücksichtigen.

2.3.3 Bodenabtrag

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

2.3.4 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.

2.3.5 Bauschutt

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

2.3.6 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von 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.

2.3.7 Lagerung des Oberbodens

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

2.3.8 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.

2.3.9 Bodenaushub

Fällt Bodenaushub zur Entsorgung an, hat zuvor die Prüfung zu erfolgen, ob das Bodenmaterial verwertet werden kann. Verwertungsmöglichkeiten bestehen im Landschaftsbau, in Auffüllmaßnahmen oder beim Einbau in technische Bauwerke.

Belastete bzw. unbrauchbare Böden sind von verwertbarem Boden zu trennen. Das Herstellen von Gemischen aus belastetem Erdaushub ist unzulässig. Zu prüfen ist auch, ob die Baufläche in den Bereichen von Böden liegt, die durch den historischen mittelalterlichen Bergbau vorbelastet sind. Sollte dies der Fall sein, so ist der anfallende Bodenaushub vor Ort zu verwerten. Der Landkreis Emmendingen verfügt derzeit über keine geeigneten Deponiekapazitäten, auf denen derartiger Erdaushub eingelagert werden kann.

Zur Vermeidung von Erdaushubabfällen sollen die Erdaushubtiefen möglichst gering geplant werden.

2.3.10 Hinweise des Landratsamtes Emmendingen, Amt für Gewerbeaufsicht, Abfallrecht und Immissionsschutz (Schreiben vom 18.02.2019)

Abfallrecht

1. Im Hinblick auf die abfallwirtschaftlichen Belange ist das Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I, Nr. 10, S. 212) sowie die jeweils hierzu erlassenen Verordnungen in der jeweils geltenden Fassung zu beachten und anzuwenden. Hiernach gilt u.a. die Pflicht zur vorrangigen Verwertung von anfallenden Abfällen vor deren Beseitigung. Die Verwertung von Abfällen, hierzu zählt auch Bodenaushub welcher nicht wieder vor Ort eingebaut wird, hat ordnungsgemäß (also im Einklang mit allen öffentlich-rechtlichen Vorschriften) und schadlos (Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit sind nicht zu erwarten, insbesondere keine Schadstoffanreicherung im Wertstoffkreislauf) zu erfolgen.

2. Die Grundstücke innerhalb des Bebauungsplans unterliegen dem Anschluss- und Benutzungszwang an die öffentliche Einrichtung Abfallentsorgung des Landkreises Emmendingen. Die anfallenden Abfälle sind deshalb der öffentlichen Abfallentsorgung zu überlassen.

Dies gilt auch für die Siedungsabfälle von Gewerbebetrieben. Diese haben ebenfalls Abfallbehälter des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers im angemessenen Umfang, mindestens aber einen Behälter, zu nutzen.

In diesem Zusammenhang sind die Belange der Müllabfuhr bei der Planung der Erschließungsanlagen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes mit einzubeziehen.

3. Die Vermischung, einschließlich der Verdünnung, gefährlicher Abfälle mit anderen gefährlichen oder nicht gefährlichen Abfällen, Stoffen oder Materialien ist unzulässig (Vermischungsverbot). Grundsätzlich sind anfallende Abfälle getrennt zu halten und zu behandeln, um den Anforderungen einer hochwertigen Verwertung gerecht zu werden (Getrennthaltungsgebot).

4. Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß und schadlos in einer zugelassenen Bauschuttrecyclinganlage zu verwerten; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden. Falls eine Verwertung aufgrund der Verunreinigung u.a. mit Schadstoffen nicht möglich ist, ist dieser ordnungsgemäß auf einer entsprechend zugelassenen Deponie zu beseitigen.

5. Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und vorrangig (eventuell zuvor aufbereitet) der Verwertung oder einer zulässigen Deponierung zuzuführen. Das Herstellen von Gemischen aus belasteten und unbelasteten Böden ist unzulässig.

6. Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist das weitere Vorgehen mit der Abfallrechtsbehörde des Landratsamt Emmendingen (07641/451-499 oder 223, E-Mail: gia@landkreis-emmendingen.de) abzustimmen.

2.4 Geotechnik

Hinweise des Regierungspräsidiums Freiburg, Abt. 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe, Bergbau (Schreiben vom 18.02.2019)

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich des kristallinen Grundgebirges (Paragneis). Die Festgesteine werden im Plangebiet von quartären Verwitterungs-/Umlagerungsbildungen unbekannter Mächtigkeit überlagert.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

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

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren wird auf das Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann, hingewiesen.

2.5 Regenwassernutzungsanlagen, Wasserversorgung

Es wird darauf hingewiesen, dass die Installation einer Regenwassernutzungsanlage gem. § 13 Trinkwasserverordnung (TrinkwV - in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. März 2016 (BGBl. I S. 459), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 3. Januar 2018 (BGBl. I S. 99) geändert worden ist, neugefasst durch Bek. v. 10.3.2016 I 459; zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 17.7.2017 I 2615) der zuständigen Behörde anzuzeigen ist.

Regenwassernutzungsanlagen sind nach den Regeln der Technik (DIN 1988 und Arbeitsblatt DVGW 555) auszuführen.

Sollten Retentionszisternen als Betriebswasseranlagen für WC- Spüleleitungen verwendet werden, müssen diese regelkonform nach DIN 1988 ausgeführt werden.

Betriebswasseranlagen (z.B. Regenwassernutzungsanlagen), die zur Entnahme oder Abgabe von Wasser bestimmt sind, das nicht die Qualität von Wasser im Sinne der Trinkwasserverordnung hat und zusätzlich in Liegenschaften betrieben werden, sind nach § 13 (4) TrinkwV der zuständigen Behörde anzuzeigen.

Sollte bei den geplanten Anwesen eine Untersuchung der Grundwasser-/ Untergrundsituation erforderlich sein, geschieht dies in der Regel durch Bohrungen / Erdaufschlüsse. Es wird darauf hingewiesen, dass für Bohrungen über 10 m Tiefe und grundsätzlich für alle Erdaufschlüsse / Bohrungen, die das Grundwasser erreichen, ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren erforderlich ist.

2.6 Landwirtschaftliche Emissionen

An das Baugebiet grenzen im Süden und Westen landwirtschaftliche Flächen an. Es wird darauf hingewiesen, dass die von hier ausgehenden landwirtschaftlichen Emissionen wie Staub, Lärm oder Geruch als ortsüblich hinzunehmen sind.

2.7 Hinweise der Deutschen Telekom

Zur Versorgung der neu geplanten Gebäude im Baugebiet mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und auch außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Die Deutsche Telekom orientiert sich beim Ausbau ihrer Festnetzinfrastruktur unter anderem an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant.

Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint. Dies bedeutet aber auch, dass die Deutsche Telekom da, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichtet.

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Sollten sich keine Koordinationsmöglichkeiten ergeben, so wird aus wirtschaftlichen Gründen eine oberirdische Verkabelung angestrebt. Diese erfüllt nach wie vor alle technischen Bedingungen der Deutschen Telekom AG.

Die Herstellung der Zuführung für das Neubaugebiet lässt sich die Deutsche Telekom AG offen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH, Okenstr. 25-27, 77652 Offenburg so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

2.8 Hinweise der Netze BW GmbH, Rheinhausen

(Hinweis: Bei der nachfolgenden Stellungnahme der Netze BW GmbH, Rheinhausen, geht diese in ihrem nachfolgend wiedergegebenen Schreiben vom 14.02.2019, Bearbeiter: Hanspeter Mirwald, davon aus, dass im Änderungsbereich des Bebauungsplanes öffentliche Erschließungsmaßnahmen geplant sind. Dies ist jedoch nicht der Fall, da das Grundstück privat erschlossen wird. Hierfür sind die folgenden Hinweise entsprechend zu verwenden.)

Das Baugebiet soll am vorhandenen Niederspannungsnetz angeschlossen werden. Hierfür ist eine Erweiterung und ggf. Verstärkung des Bestandes erforderlich.

Die herzustellenden Stromanschlüsse im oben genannten Baugebiet sollen mittels Erdkabel, entsprechend dem heutigen Stand der Technik, ausgeführt werden. Die Kabelverlegung im Baugebiet kann erst durchgeführt werden, wenn von Seiten der Gemeinde die Voraussetzungen hierfür (Straßenbau) geschaffen sind.

Die Straßenbeleuchtungsanlagen befinden sich im Eigentum der Gemeinde. Um eine koordinierte Bauausführung sicherstellen zu können, ist es sinnvoll gleichzeitig mit der Planung unseres Versorgungsnetzes auch die Planung der Straßenbeleuchtungsanlagen in diesem Gebiet durchzuführen. Die Netze BW GmbH sollte deshalb in die Planung der Straßenbeleuchtungsanlagen frühzeitig eingebunden werden.

Hinsichtlich der Kabeltrasse innerhalb des Neubaugebiets wird um Berücksichtigung des "Merkblatts über Baumstandorte und unterirdische Versorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen gebeten.

Die Herstellung des elektrischen Versorgungsnetzes erfolgt durch ein von der Netze BW GmbH beauftragtes, qualifiziertes Unternehmen. Bei der Ausführungsplanung ist der hierfür erforderliche zeitliche Aufwand bei der Netze BW GmbH 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. 8-10 Wochen benötigt.

Die Arbeiten zur Kabelverlegung werden von Netze BW GmbH ausgeschrieben.

Es wird zu gegebener Zeit - mindestens jedoch 4 Monate vor Erschließungsbeginn - um Übersendung eines Bauzeitenplanes gebeten.

2.9 Grünflächenplanung

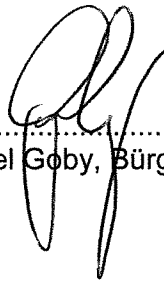
Hinweis des Landratsamtes Emmendingen, Gesundheitsamt

Bei der Grünflächenplanung, insbesondere bei Wohnbebauung, sollte auf allergene Pflanzen wie Hasel, Erle, Birke sowie auf starkgiftige Gewächse verzichtet werden.

Sexau, den 11.04.2019

(Datum Satzungsbeschluss)

.....
(Michael Goby, Bürgermeister)



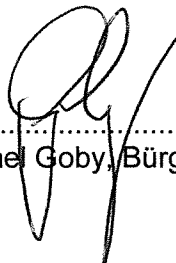
.....
(Dienstsiegel)

Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der Festsetzungen dieser 1. Bebauungsplanänderung und der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften unter Beachtung der dazugehörigen Verfahren mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Sexau übereinstimmt.

Sexau, den **17. April 2019**

.....
(Michael Goby, Bürgermeister)



.....
(Dienstsiegel)

Rechtswirksam durch Bekanntmachung vom **26. April 2019**