

Fertigung: 5  
Anlage: 2  
Blatt: 1-16

## SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan "Moos II" der Gemeinde Sexau (Landkreis Emmendingen)

### I. "Allgemeines Wohngebiet" (WA 1)

#### A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

Da es sich bei den im "Zeichnerischen Teil" als "Allgemeines Wohngebiet 1" - WA 1 - (nach § 4 BauNVO) ausgewiesenen Bereichen (Nutzungszone 6) um überwiegend Bestand handelt, werden für diese Bereiche des Planungsgebietes keine weiteren Festsetzungen im Sinne eines qualifizierten Bebauungsplanes getroffen.

Der Umfang sowie die Gestaltung von eventuellen Umbau- bzw. Erweiterungsmaßnahmen erfolgt weiterhin entsprechend der bisherigen Rechtslage im Rahmen von § 34 BauGB.

In den Bebauungsvorschriften erfolgen lediglich Festsetzungen hinsichtlich der zulässigen Nutzung.

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

1.1 "Allgemeines Wohngebiet 1" (WA 1) nach § 4 BauNVO

1.1.1 Innerhalb der als "Allgemeines Wohngebiet" (WA 1) ausgewiesenen Flächen sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 aufgeführten Nutzungen unzulässig.

Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sind nur ausnahmsweise zulässig.

1.2 Grünflächen ( § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1.2.1 Die im "Zeichnerischen Teil" als private Grünfläche "Hausgärten" ausgewiesenen Flächen im Bereich der Flurstücke Nr. 1047 und 1048 sind zu erhalten.

- II. "Allgemeines Wohngebiet 2" (WA2)
- A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)
- 1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 1.1 "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO
- 1.1.1 Innerhalb der als Allgemeines Wohngebiet - WA - ausgewiesenen Fläche sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 aufgeführten Nutzungen unzulässig. Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sind nur ausnahmsweise zulässig.
- 1.2 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- 1.2.1 Die im "Zeichnerischen Teil" als öffentliche Grünfläche ausgewiesenen Fläche "Kinderspielplatz" ist entsprechend der Festsetzung A 15.2 anzulegen und zu gestalten.
- 1.2.2 Die im "Zeichnerischen Teil" als öffentliche Grünfläche ausgewiesenen Teilflächen der Flurstücke Nr. 1037 und 1037/1 sind entsprechend der Festsetzung A 15.3 anzulegen und zu gestalten.
- 1.2.3 Der im "Zeichnerischen Teil" als öffentliche Grünfläche "Verkehrsgrün" ausgewiesene Teilbereich des Flst.Nr. 809 ist anzulegen und zu gestalten.
- 1.3 Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB)
- Der im "Zeichnerischen Teil" als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesene Teilbereich des Flst. Nr. 808 ist zu erhalten.
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschosflächenzahl (GFZ) sind durch Eintragungen im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt.
- 2.2 Erdgeschoßfußbodenhöhe
- Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf max. 0,60 m betragen, gemessen ab Straßen- bzw. Gehwegoberkante bis Oberkante Erdgeschoß Rohfußboden. Zu messen ist in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze, von der aus das Grundstück seine Zufahrt erhält.

Der mittlere Grundwasserstand liegt im Planungsgebiet im Bereich der Meßstelle 1 bei ca. 6,25 m unter OK Gelände, im Bereich der Meßstelle 2 ca. 5,20 m unter OK Gelände (Die Meßstellen 1 und 2 sind im "Zeichnerischen Teil" eingetragen).

Da ein Bauen im Grundwasserschwankungsbereich unzulässig ist, ist eine Gründung der geplanten Gebäude unterhalb der vorgegebenen Grundwasserstände nicht zulässig.  
(sh. auch Bestimmungen und Hinweise des WBA Freiburg unter Pkt. C 1.0 der Bebauungsvorschriften)

## 2.3 Gebäudehöhe

### 2.3.1 Wandhöhe

Die max. zulässige Wandhöhe der Gebäude, gemessen von OK Erdgeschoß Rohfußboden bis Schnittpunkt Außenwand/ Oberkante Dachhaut darf betragen

bei Gebäuden der Nutzungszonen 1, 2 und 3  
4,00 m

bei Gebäuden der Nutzungszonen 4, 4a und 4b  
6,25 m

bei Gebäuden der Nutzungszone 5  
6,50 m

### 2.3.2 Firsthöhe

Die max. zulässige Firsthöhe der Gebäude gemessen von OK Erdgeschoß Rohfußboden darf betragen

bei Gebäuden der Nutzungszonen 1, 2 und 3  
10,00 m

bei Gebäuden der Nutzungszonen 4, 4a und 4b  
10,60 m

bei Gebäuden der Nutzungszone 5  
10,85 m

## 2.4 Gebäudetiefe

Für die geplanten Wohngebäude innerhalb der ausgewiesenen Nutzungszonen 1, 2, 3, 4, 4a, 4b und 5 wird eine max. Gebäudetiefe von 12,00 m festgesetzt. Die Gebäudetiefe wird rechtwinklig zur Hauptfirstrichtung des jeweiligen Gebäudes gemessen.

- 2.5 Gebäudelänge  
Für die geplanten Wohngebäude innerhalb der Nutzungszone 5 wird eine max. Baukörperlänge von 18 m festgesetzt.
- 3.0 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.v.m. § 22 BauNVO)
- 3.1 Für die Nutzungszone 1, 2, 3, 4, 4a, 4b und 5 wird die "offene Bauweise" (o) nach § 22 BauNVO festgesetzt.  
In den Nutzungszone 1 und 5 sind nur Einzelhäuser, in den Nutzungszone 2 und 4b sind nur Einzel- und Doppelhäuser, in den Nutzungszone 3, 4 und 4a sind nur Doppelhäuser u. Hausgruppen zulässig.
- 4.0 Beschränkung der Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- 4.1 Für die geplanten Wohngebäude innerhalb der ausgewiesenen Nutzungszone 1, 2, 3, 4, 4a und 4b wird festgesetzt, daß max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig sind.
- 4.2 Für die geplanten Wohngebäude innerhalb der ausgewiesenen Nutzungszone 5 wird festgesetzt, daß max. 6 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig sind.
- 5.0 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)
- 5.1 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, soweit sie generell mit der Hauptnutzung (Wohnnutzung) in Verbindung stehen.
- 5.2 Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung sind nicht zulässig, Kleintierhaltung ist in beschränktem Umfang zulässig.
- 6.0 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)  
Die Festlegung der Hauptfirstrichtungen erfolgt in den Teilbereichen, in denen es aus planerischer Sicht erforderlich scheint.  
Die Festlegung der Firstrichtungen ist dem "Zeichnerischen Teil" zu entnehmen.

- 7.0 Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- 7.1 Im Bereich der Nutzungszone 5 ist für die erforderlichen Stellplätze eine Tiefgarage zu errichten, soweit die geforderten Stellplätze nicht auf dem Grundstück nachgewiesen werden können.
- 7.2 Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.  
Die Garagen sind nahe der Erschließungsanlage zu errichten. Die Ausweitung eines Stellplatzes vor der Garage ist möglich.  
Die Hinterkante der Garage darf die des Wohngebäudes um max. 1,50 m überschreiten.
- 7.3 Sowohl bei paralleler als auch bei rechtwinkliger Anordnung von Carports zur öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Abstand von mind. 1,00 m zur Verkehrsfläche einzuhalten.  
Bei Garagen ist bei rechtwinkliger Anordnung zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Abstand von 5,00 m, bei paralleler Anordnung ein Abstand von mind. 1,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.
- 8.0 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 8.1 Die als "Verkehrsberuhigter Bereich" ausgewiesenen und als solche im Plan dargestellten Verkehrsflächen sind entsprechend zu gestalten. Eine Detailplanung hinsichtlich Gestaltung und Begrünung ist zur Ausführung erforderlich.
- 8.2 Im Einmündungsbereich Planstraße A / L 186 (Waldkircherstraße) wurde eine Verkehrsfläche zur möglichen Anlage eines Kreisverkehrsplatzes ausgewiesen.  
Da diese Anlage kurzfristig im Rahmen der Erschließung des Baugebietes nicht zur Realisierung ansteht und zu gegebener Zeit noch die entwerfsmäßige Ausformung des Kreisverkehrsplatzes in Absprache mit der Straßenbauverwaltung erfolgen muß, wurde nur der Flächenbedarf insgesamt ausgewiesen, um die dafür erforderlichen Flächen für die Gemeinde planungsrechtlich zu sichern.
- 9.0 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)  
Private Grundstücksflächen sind grundsätzlich auf Straßenniveau aufzufüllen.

- 10.0 Festsetzungen von Flächen für besondere Anlagen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24)
- 10.1 In den im "Zeichnerischen Teil" gekennzeichneten Bereichen sind nach Aussagen der "Schalltechnischen Untersuchung", die Bestandteil des Bauungsplanes ist, an den jeweils gekennzeichneten Gebäudeseiten passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.  
Die geforderten Werte der Luftschalldämmung für Gebäudeaußenteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen sind der "Schalltechnischen Untersuchung" zu entnehmen.
- 11.0 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- 11.1 Sichtflächen  
Aus Gründen der Verkehrssicherheit für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger müssen die Sichtfelder zwischen 0,90 m und 2,50 m Höhe, gemessen von Oberkante Fahrbahn von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden. Bäume (Hochstämme), Lichtmasten und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, sie dürfen jedoch wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.
- 12.0 Anschluß von anderen Flächen an die Verkehrsflächen -Zufahrtsverbot § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- 12.1 Entlang der Landesstraße L 186 wird ein Zufahrtsverbot festgesetzt. Eine Zufahrt von der Landesstraße zu den nördlich angrenzenden Grundstücken des Wohngebietes ist nicht zulässig.
- 12.2 Entlang des Wirtschaftsweges im Bereich der geplanten Bebauung wird ein Zufahrtsverbot festgesetzt. Eine Zufahrt vom Wirtschaftsweg zu den nördlich angrenzenden Grundstücken ist nicht zulässig.
- 13.0 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr.12 und 14 BauGB)  
Die im Plan ausgewiesene Fläche ist erforderlich zur Errichtung einer Umspannungsstation der Badenwerk AG. Die geplante Umspannung ist -sofern nicht als Erdstation ausgeführt- mit einem Satteldach zu versehen.

- 14.0 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 14.1 Zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ist das anfallende Oberflächenwasser ist soweit als möglich auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten. Hierzu sind die befestigten Flächen auf ein Minimum zu beschränken. Hofflächen, Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Kies/Splitt, Rasenpflaster etc.) auszubilden.
- 14.2 Die öffentlichen Fußwege sowie die öffentlichen Längs- und Senkrechtparker sind in wasserdurchlässigen Belägen anzulegen.
- 15.0 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 15.1 Längs der öffentlichen Verkehrsflächen sind an den im "Zeichnerischen Teil" angegebenen Standorten Laubbäume (sh. Artenliste) zu pflanzen und zu unterhalten.  
Aus gestalterischen Gründen sollten entlang der einzelnen Straßen Bäume der gleichen Sorte verwendet werden.  
Geringe Standortabweichungen der Bäume sind zulässig.
- 15.2 Auf dem als öffentliche Grünfläche ausgewiesenen Spielplatz sind zusätzlich zu den zu erhaltenden Birnbäumen (sh. Festsetzung A 16.1) 2 Laub- oder Obstbäume (sh. Artenliste) anzupflanzen.  
Desweiteren sind ca. 20% der Spielplatzfläche als Pflanzfläche mit einheimischen, nicht giftigen Sträuchern, Bodendeckern oder Stauden anzulegen.
- 15.3 Auf der als öffentliche Grünfläche ausgewiesenen Fläche (Flurstücke Nr. 1037, 1037/1) sind an den im "Zeichnerischen Teil" angegebenen Standorten zwei hochstämmige Laubbäume (sh. Artenliste) anzupflanzen. Geringe Standortabweichungen sind zulässig. Die nicht mit Bäumen bepflanzte Fläche ist als Wiese oder als Pflanzfläche anzulegen.
- 15.4 Auf jedem privaten Grundstück ist mind. 1 einheimischer Laubbaum vorzugsweise ein Obstbaum oder alternativ 2 einheimische Sträucher anzupflanzen. Bei Grundstücken über 600 m<sup>2</sup> Größe sind mind. 2 einheimische Laub- oder Obstbäume zu pflanzen. Der in sonstigen Pflanzgebieten auf privaten Grundstücken festgesetzte Baumbestand kann auf dieses Pflanzgebot angerechnet werden.
- 15.5 Innerhalb des ausgewiesenen 3 m breiten Pflanzstreifens entlang der südöstlichen Planungsgebietsgrenze auf den Flurstücken Nr. 1030 und 1052/3, sind einheimische Sträucher und bis zu 25% der Fläche auch dorftypische Ziersträucher in lockeren Gehölzgruppen anzulegen und zu unterhalten (sh. Artenliste).

Die nicht mit Sträuchern bepflanzten Fläche muß als Wiese, Staudenfläche oder gärtnerische Nutzfläche angelegt und unterhalten werden.

- 15.6 Innerhalb des ausgewiesenen 5 m breiten Pflanzstreifens entlang der südöstlichen Planungsgebietsgrenze auf Flst.Nr. 1010 sind zur äußeren Eingrünung einheimische Laub- und Obstbäume (mind. 1 Baum je 10 m Länge der Grundstücksgrenze) anzupflanzen.  
Zusätzlich sind einheimische Sträucher und bis zu 25% auch dorftypische Ziersträucher in lockeren Gehölzgruppen anzulegen und zu unterhalten (sh. Artenliste).  
Die nicht mit Sträuchern bepflanzte Fläche muß als Wiese, Staudenfläche oder gärtnerische Nutzfläche angelegt und unterhalten werden.
- 16.0 Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- 16.1 Die im "Zeichnerischen Teil" festgesetzten 2 großkronigen Birnbäume im Bereich des Kinderspielplatzes (Flst.Nr. 1049) sind zu erhalten und bei Abgang durch Neupflanzung zu ersetzen. Für notwendige Schutzmaßnahmen während der Bauarbeiten ist zu sorgen. Als Schutzbereich für die vorhandenen Bäume wird der eineinhalbfache Kronentraufradius festgesetzt.
- 16.2 Die im "Zeichnerischen Teil" festgesetzten 2 Walnußbäume im südwestlichen Bereich des Flst.Nr. 1041 sind zu erhalten und bei Abgang durch Neupflanzung zu ersetzen. Für notwendige Schutzmaßnahmen während der Bauarbeiten ist zu sorgen. Als Schutzbereich für die vorhandenen Bäume wird der eineinhalbfache Kronentraufradius festgesetzt.
- 16.3 Der im "Zeichnerischen Teil" festgesetzte großkronige Obstbaum auf Flst.Nr. 1010 ist zu erhalten und bei Abgang durch Neupflanzung zu ersetzen. Für notwendige Schutzmaßnahmen während der Bauarbeiten ist zu sorgen. Als Schutzbereich für den vorhandenen Baum wird der eineinhalbfache Kronentraufradius festgesetzt.

## B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 73 LBO)

### 1.0 Fassade

Die Fassaden sind als Putz- oder Holzfassaden auszubilden. Fassadenteile aus Beton und Glas sind zulässig.  
Ausgeschlossen sind Verkleidungen aus Kunststoff, Blech und ähnlichem Material. Die farbige Gestaltung der Fassaden ist mit gedeckten Farbtönen durchzuführen. Ausnahmen können bei kleinteiligen untergeordneten Bauteilen vorgenommen werden (Fensterahmen, Geländer etc.).



- 2.0 Dachgestaltung
- 2.1 Bei Einzel- und Doppelhäusern sind Satteldächer und gegeneinander versetzte Pultdächer zulässig. Flachdächer sind unzulässig.
- 2.2 Bei den Hausgruppen sind nur Satteldächer zulässig.  
Bei Dachneigungen ist innerhalb der jeweiligen Hausgruppe nur ein Unterschied von max. 3° zulässig.
- 2.3 Die Dachneigung für Hauptgebäude wird entsprechend den Eintragungen im Plan festgesetzt.
- 2.4 Garagen mit Flachdach sind unzulässig. Die Dachneigung bei Garagen muß mind. 18° betragen. Carports mit Flachdach sind zulässig.
- 2.5 Bei Wohngebäuden sind als Dacheindeckung nur Ziegel oder Dachsteine in rot bis rotbraunen Farbtönen zulässig.  
Nicht zulässig sind schwarze oder anthrazitfarbene Dacheindeckungen sowie Wellzementplatten.  
Bei Garagen muß die Dacheindeckung in Material und Farbe dem der Hauptbaukörper entsprechen.
- 2.6 Als Dachaufbauten sind nur Schlepp-, Giebel- und Dreieckgauben zulässig. Dachaufbauten sind nur bis zu 1/3 der Länge der zugehörigen Dachseite zulässig. Der Abstand zu den Ortgängen muß mind. 1,5 m betragen. Zwischen mehreren Gauben ist dieser Abstand ebenfalls einzuhalten.  
Die Mindestdachneigung für Schleppgauben beträgt 15°; der Dachansatz muß mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.  
Giebelständige- und Dreieckgauben müssen mindestens dieselbe Dachneigung wie das Hauptdach aufweisen, der Nebenfirst muß mind. 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.
- 2.7 Dacheinschnitte sind nur bis zu 1/3 der Länge der zugehörigen Wandfläche zulässig. Der Abstand zu den Ortgängen muß mindestens 1,50 m betragen. Zwischen mehreren Dacheinschnitten ist dieser Abstand ebenfalls einzuhalten.
- 2.8 Es sind Dachüberstände von mind. 0,50 m (waagrecht gemessen) an der Traufe und mind. 0,40 m am Ortgang herzustellen. Nicht zulässig sind senkrecht über die Außenwände heruntergezogene Dachflächen. Dachvorsprünge bis 0,80 m sind generell auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 3.0 Antennenanlagen  
Pro Gebäude ist nur eine Antennenanlage zulässig.

- 4.0 Anlage und Unterhaltung der öffentlichen Grünflächen und privaten Gartenflächen
- Auf öffentlichen Grünflächen und in privaten Gartenflächen sollten möglichst einheimische Bäume und Sträucher gepflanzt werden.  
Die Pflanzung von nicht einheimischen Nadelgehölzen ist unzulässig.

C Weitergehende Bestimmungen und Hinweise

- 1.0 Bestimmungen und Hinweise des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Freiburg
- 1.1 Grundwasserschutz
- Eine Gründung der baulichen Anlagen unter dem mittleren Grundwasserhöchststand (MHW) ist grundsätzlich unzulässig.
- Zum Schutz des Grund- und Trinkwassers sind folgende Bestimmungen einzuhalten:
- Grundwasser darf weder während des Bauens noch nach der Fertigstellung des Bauvorhabens durch Dränagen abgeleitet werden.
  - Das Grundwasser ist sowohl während des Bauens als auch nach Fertigstellung des Vorhabens vor jeder Verunreinigung zu schützen (Sorgfalt beim Betrieb von Baumaschinen und im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Anwendung grundwasserunschädlicher Isolier-, Anstrich- und Dichtungsmaterialien, keine Teerprodukte usw.).  
Abfälle jeglicher Art dürfen nicht in die Baugrube gelangen.
  - Die Baugrube und die Leitungsgräben sind mit reinem Erdmaterial - kein Humus oder Bauschutt - aufzufüllen und außerhalb der befestigten Flächen mit Humus abzudecken.

## 1.2 Abwasserbeseitigung

Alle im Baugebiet anfallenden häuslichen Abwässer sind der öffentlichen Kanalisation mit Anschluß an die Anlagen des AZV "Untere Elz" zuzuleiten. Im Interesse des Grundwasserschutzes, der Grundwasserneubildung und der Entlastung der kommunalen Abwasseranlagen ist jeder Bauherr verpflichtet, auf dem Baugrundstück geeignete Maßnahmen zur Verminderung des Abflusses von unverschlammtem Niederschlagswasser vorzusehen. Zu diesem Zweck ist das auf Dachflächen, Terrassen, Auffahrten, Wegen usw. anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser breitflächig über eine belebte Bodenschicht zu versickern.

Zulässig ist eine Ableitung in angrenzende Grünflächen oder hierfür eigens angelegte Rasenmulden usw., die einen Überlauf in die öffentliche Kanalisation (Regenwasserkanal) haben sollten. Sofern Dritte nicht beeinträchtigt werden, ist nach Möglichkeit auch eine Ableitung auf angrenzende unbebaute Flächen erlaubt.

Nicht zulässig sind wegen fehlender Sorptionskräfte bzw. Abbauwirkung durch Bodenorganismen punktuelle oder linienförmige Versickerungen wie z.B. Sickerschächte und Drainagen.

Die auf den Grundstücken zu befestigenden Flächen (Garagenzufahrten, Hofflächen, Abstellplätze, Wege usw.) sind auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

Sie sind mit einem Gefälle zu angrenzenden Rasen- bzw. Gartenflächen oder Versickerungsmulden zu versehen.

Die Herstellung dieser Flächen soll soweit als möglich aus wasserdurchlässigen Materialien (Rasengittersteine, großfugiges Pflaster mit Rasenfuge, Forstmischung usw.) erfolgen.

## 1.3 Abfallwirtschaft

### Grundsätze

Das Baugesetzbuch verlangt im § 1 Abs. 5 Nr. 8, daß bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange der Abfallentsorgung zu berücksichtigen sind. Die Abfallentsorgung umfaßt die Abfallverwertung und die Ablagerung (Abfallbeseitigung).

Im "Gesetz über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen (Abfallgesetz - AbfG)" steht der Grundsatz der Abfallvermeidung bzw. -verminderung an erster Stelle. Lassen sich Abfälle nicht vermeiden, so hat die Abfallverwertung Vorrang vor der sonstigen Entsorgung (§ 3 Abs. 2 AbfG).

### Baugrubenaushub

Ein beträchtlicher Teil der derzeit zu beseitigenden Abfälle ist Erdaushub, dessen Deponierung Umwelt und/oder Landschaft beeinträchtigt.

Im Sinne einer Abfallvermeidung und -verwertung ist anzustreben, daß im Planungsgebiet ein Massenausgleich erfolgt, wozu im Bebauungsplan festgesetzt wird, daß sofern möglich der Baugrubenaushub auf den Baugrundstücken verbleiben und darauf wieder eingebaut werden muß, oder sofern nicht möglich überschüssige Erdmassen nachweislich anderweitig verwertet werden müssen (z.B. durch die Gemeinde selbst für die vorgesehenen Lärmschutzmaßnahmen, Dämme von Verkehrswegen, Beseitigung von Landschaftsschäden oder über eine Aufbereitungsanlage).

### Abfallsammlung

Um die im Hausmüll enthaltenen Wertstoffe einer kostengünstigen Wiederverwertung zuführen zu können, ist die getrennte Sammlung dieser Wertstoffe unabdingbare Voraussetzung. In diesem Zusammenhang ist auch die Verpackungsverordnung vom 12. Juni 1991 zu berücksichtigen.

## 1.4 Altlasten und Hydrologie

Altlasten sind im Planungsgebiet nicht bekannt.

## 1.5 Bodenschutz

### Zur Wiederverwendung von Erdaushub

Infolge der zukünftigen Bebauung werden möglicherweise trotz Massenausgleich erhebliche Mengen an humosem Lehm Boden und humusfreiem Schluff- bis Lehm Boden anfallen.

### Bestimmungen für die Durchführung von Erdarbeiten bei Einzelbauvorhaben

Die folgenden Bestimmungen sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seine Funktionen zu sichern. Gesetzliche Grundlage ist das Bodenschutzgesetz für Baden-Württemberg vom 01.09.1991. Danach ist nach § 4 bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

### **Allgemeine Bestimmungen:**

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.

Zur Vermeidung von Bodenverdichtungen, die das Wachstum der späteren Bepflanzung erschweren, sind Bodenarbeiten möglichst nur bei schwach feuchtem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung durchzuführen.

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

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 abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

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

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

## 2.0 Hinweis des Geologischen Landesamtes Baden-Württemberg

Als Baugrund liegt im Planungsgebiet eine vorwiegend kiesige Talfüllung unter mächtigerer grundiger Lehmdecke vor.

Das Planungsgebiet wird voraussichtlich die weitere Schutzzone III B der geplanten künftigen Abgrenzung des Wasserschutzgebietes nicht mehr tangieren, da sich die neue Abgrenzung in südlicher Richtung erstreckt.

## 3.0 Hinweis der Badenwerk AG

Das Niederspannungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt.

Das EVU ist berechtigt, im Zuge der Erschließung die Hausanschlußkabel auf die Grundstücke zu verlegen und an der im "Zeichnerischen Teil" in direktem Anschluß an die Straße, für die Errichtung einer Umspannstation ein Grundstück mit einer Breite von 5,5 m und einer Tiefe von 4,0 m zu erwerben oder hierfür eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zu Gunsten der Badenwerk AG zu bestellen.

#### 4.0 Hinweis des Landesdenkmalamtes Baden-Württemberg

Sofern Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten oder Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine o.ä. von den Baumaßnahmen betroffen sind, ist gemäß § 20 DSchG das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen.

#### D Artenliste

##### **Festsetzungen:**

1. Die nachfolgenden Baumarten sowie Bäume vergleichbarer Arten müssen an den im "Zeichnerischen Teil" ausgewiesenen Standorten längs der Verkehrsflächen gepflanzt werden (sh. Planungsrechtliche Festsetzung 15.1):

Tilia "Pallida"  
Quercus robur  
Acer pseudoplatanus

- Kaiserlinde  
- Stieleiche  
- Bergahorn

2. Die nachfolgenden Baumarten sowie die Bäume vergleichbarer Arten müssen auf öffentlichen und privaten Grundstücken (sh. Planungsrechtliche Festsetzungen 15.2, 15.3, 15.4, und 15.6):

##### Heimische Bäume:

Acer campestre  
Acer platanoides  
Acer pseudoplatanus  
Aesculus hippocastanum  
Betula pendula \*\*  
Carpinus betulus  
Fraxinus excelsior  
Quercus petraea  
Quercus robur  
Salix caprea  
Tilia cordata

- Feldahorn  
- Spitzahorn  
- Bergahorn  
- Kastanie  
- Birke  
- Hainbuche  
- Esche  
- Traubeneiche  
- Stieleiche  
- Salweide  
- Winterlinde

Die mit \*\* gekennzeichneten Bäume sind stark allergieverursachend.

3. Die beispielhaft aufgeführten Obstgehölz-Sorten (Tafelobstsorten, alte Hochstammobstsorten) sind vorzugsweise im Bereich öffentlicher Grünflächen und auf privaten Grundstücken zu pflanzen (sh. Planungsrechtliche Festsetzungen 15.2, 15.4 und 15.6):

Die nachfolgende Liste der empfehlenswerten Obstgehölze soll als Vorschlag betrachtet werden; vergleichbare Arten und Sorten können verwendet werden.

Apfelsorten wie:

Boskoop, Cox Orange, Delicious, Gravensteiner, Jonathan sowie Hauxapfel, Jakob Fischer, Joseph Musch, Maunzenapfel, Sonnenwirsapfel

Birnsorten wie:

Conference, Gute Luise, Pastorenbirne, Williams Christbirne sowie Gelbmöstler, Grüne Jagdbirne, Oberösterreichische Weinbirne, Schweizer Wasserbirne

Kirschsorten wie:

Hedelfinger, Meckenheimer, Schneiders Knorpelkirsche sowie Benjaminler, Didikirsche, Dollenseppler, Schwäbische Weinweichsel

Pflaumen/ Zwetschgensorten wie:

Bühler Frühzwetschge, Große Grüne Renekode, Hauszwetschge, Kandler Zuckerzwetschge, Wangenheims Frühzwetschge

4. Die nachfolgenden Straucharten müssen in den ausgewiesenen Pflanzstreifen sowie im Bereich der öffentlichen Grünflächen und der privaten Gartenflächen verwendet werden (sh. Planungsrechtliche Festsetzungen 15.2, 15.4, 15.5 und 15.6):

Heimische Sträucher:

*Corylus avellana* \*\*  
Cornus mas  
Cornus sanguinea  
Euonymus europaeus\*  
Frangula alnus  
Ligustrum vulgare\*  
Lonicera xylosteum\*  
Prunus mahaleb  
Prunus spinosa  
Rhamnus catharticus\*  
Salix caprea  
Sambucus nigra  
Viburnum lantana\*  
Viburnum opulus\*

- Haselnuß  
- Kornelkirsche  
- Roter Hartriegel  
- Pfaffenhütchen  
- Faulbaum  
- Liguster  
- Heckenkirsche  
- Steinweichsel  
- Schlehe  
- Kreuzdorn  
- Salweide  
- Holunder  
- Wolliger Schneeball  
- Gewöhnlicher Schneeball

Die mit \* gekennzeichneten Sträucher sind giftig bzw. dornig und daher an Spielplätzen nicht zu verwenden.

Die mit \*\* gekennzeichneten Sträucher sind stark allergieverursachend.

5. Die nachfolgenden Blütensträucher können im Bereich der ausgewiesenen Pflanzstreifen sowie im Bereich der öffentlichen Grünflächen und privaten Gar- tenflächen zusätzlich zu den heimischen Sträuchern (sh. 4) verwendet werden (sh. Planungsrechtliche Festsetzungen 15.2, 15.4, 15.5, 15.6):

Ziersträucher:

- Amelanchier lamarckii
  - Buddleia davidii
  - Buxus sempervirens
  - Deutzia - Arten
  - Forsythia intermedia
  - Ilex aquifolium\*
  - Kerria japonica
  - Kolkwitzia amabilis
  - Laburnum - Arten\*
  - Lonicera ledebourii\*
  - Philadelphus - Arten
  - Ribes-Arten
  - Spiraea - Arten
  - Syringa vulgaris
  - Viburnum - Arten\*
  - Weigela - Arten
- Felsenbirne
  - Sommerflieder
  - Buchsbaum
  - Deutzie
  - Forsythie
  - Stechpalme
  - Kerrie
  - Kolkwitzie
  - Goldregen
  - Heckenkirsche
  - Falscher Jasmin
  - Zierjohannisbeere
  - Spierstrauch
  - Flieder
  - Schneeball
  - Weigelle

Die mit \* gekennzeichneten Sträucher sind giftig bzw. dornig und daher an Spielplätzen nicht zu verwenden.

Freiburg, den 15.03.1995  
02.05.1995  
16.05.1995  
24.05.1995  
02.11.1995  
28.12.1995

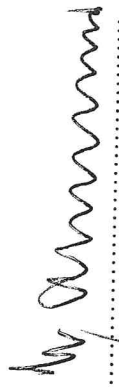
Sexau, den 29. Dez. 1995

PLANUNGSBÜRO FISCHER + PARTNER  
GÜNTERSTALSTR. 32 79100 FREIBURG



.....  
Planer





.....  
Bürgermeister



## S A T Z U N G

### über Bauvorschriften der Gemeinde Sexau

#### - Stellplatzverpflichtung für Wohnungen im Baugebiet "Moos II" -

Aufgrund von § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) und des § 74 Abs. 2 Nr. 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 08. August 1995 (Gbl. S. 617), hat der Gemeinderat der Gemeinde Sexau am 03. April 1997 folgende Satzung beschlossen:

#### § 1

##### Geltungsbereich

Die Vorschriften dieser Satzung gelten für das Baugebiet "Moos II",  
Gemeinde Sexau

Die Abgrenzung des Baugebietes ergibt sich aus dem beigefügten Übersichtsplan  
des Bebauungsplanes "Moos II" vom 30.12.1996.

#### § 2

##### Gegenstand

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen gemäß § 37 Abs. 1 LBO wird auf 1,5  
Stellplätze festgelegt. Ergibt sich bei der Berechnung der Stellplätze eine  
Bruchzahl, so muß aufgerundet werden. Die Stellplätze sind auf dem eigenen  
Grundstück nachzuweisen.

#### § 3

##### Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO  
ergangenen Festsetzungen dieser Satzung zuwiderhandelt.

#### § 4

##### Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB  
in Kraft.

##### Hinweis:

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeinde-  
ordnung Baden-Württemberg (GemO) oder aufgrund der GemO beim Zustandekommen  
dieser Satzung wird nach § 4 Abs. 4 GemO unbeachtlich, wenn sie nicht  
schriftlich innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung dieser Satzung  
gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist. Der Sachverhalt, der die  
Verletzung begründen soll, ist zu bezeichnen.

Dies gilt nicht, wenn Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die  
Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung, verletzt worden sind.

Sexau, den 09. April 1997

  
Haberstroh, Bürgermeister



Zugehörig zur Satzung vom 03. April 1997

<b>GEMEINDE SEXAU</b>	
<b>STELLPLATZSATZUNG FÜR DAS BAUGEBIET "MOOS II"</b>	
<b>ÜBERSICHTSPLAN</b>	
PLAN NR.	DATE: 30.12.96
PREL. NR.	BEARL. HI/GO
	ORIG. M = 1 : 5000
<b>PLANUNGSBÜRO FISCHER + PARTNER</b> Stadplanung Architektur	
79100 FREIBURG, GONTERSTALSTR. 32	