

## BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

### zur Änderung des Teilbebauungsplanes Gewann "Zehnerhag und Wegacker", Gemeinde Sexau (Landkreis Emmendingen)

Die Änderung des Teil-Bebauungsplanes umfaßt die Flst.Nrn. 1906 und 1907 sowie Teilbereiche der Flst.Nrn. 1923, 32, 32/6 und 32/7.

Die Bebauungsvorschriften für den Änderungsbereich werden wie folgt geändert bzw. ergänzt. Zur besseren Übersichtlichkeit wurden die Änderungen, die nur für den o.g. Änderungsbereich gelten, **fett** gedruckt und mit \* gekennzeichnet.

#### I. Art der baulichen Nutzung

##### § 3 Nebenanlagen

1. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig.

- \* 2. **Auf den Flst.Nrn. 1906 und 1907 sind Nebenanlagen wie Terrassen, erhöhte Freisitze u.ä. im Sinne der BauNVO sowie untergeordnete Bauteile im Sinne der LBO unzulässig in der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche zu den Grundstücken Flst.Nr. 1908, 1909 und 1909/1 oder soweit sie die Baugrenze zu diesen Grundstücken überschreiten, d.h. zu den Grundstücken Flst.Nrn. 1908, 1909 und 1909/1 muß mit der geplanten Bebauung der festgesetzte Abstand von 5,00 m eingehalten werden.**

#### III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

##### § 8 Grenz- und Gebäudeabstand

1. Mit Wohngebäuden ist von der Nachbargrenze ein Abstand von mind. 4,0 m einzuhalten. Soweit die LBO größere Grenz- und Fensterabstände fordert, sind diese maßgebend.

- \* 2. **Für die geplante Bebauung auf den Flst.Nrn. 1906 und 1907 gilt, daß der Grenzabstand von Wohngebäuden sich soweit im Bebauungsplan nicht anders festgesetzt nach der Landesbauordnung in der jeweils gültigen Fassung richtet.**

#### IV. Baugestaltung

##### § 9 Gestaltung der Bauten

1. Die max. Traufhöhe darf, gemessen an der tiefsten Stelle des Gebäudes über natürlichem Gelände bis zur Schnittkante, Außenkante Hausflucht und Oberkante Sparren, betragen:

a. eingeschossige Bauweise:	4,00 m
b. zweigeschossige Bauweise:	7,00 m
c. dreigeschossige Bauweise:	10,00 m
d. viergeschossige Bauweise:	13,00 m
e. fünfgeschossige Bauweise:	16,00 m

\* **Die max. Traufhöhe darf, gemessen ab OK Gehweg bis zur Schnittkante, Außenkante Hausflucht und Oberkante Sparren, betragen:**

a. eingeschossige Bauweise  
im Bereich der Flst.Nr. 1906 + 1907: 4,50 m

2. Die Dachneigung muß bei Hauptgebäuden (zwei- und dreigeschossige Bauweise) 25 - 32°, bei der eingeschossigen Bauweise 45 - 52° betragen. Bei Hauptgebäuden mit mehr als drei Vollgeschossen (höchstens 5-geschossige Bauweise) ist die Dachneigung auf 0 - 10° festgesetzt.

\* **Für die geplante Bebauung auf den Flst.Nrn. 1906 und 1907 wird die zulässige Dachneigung mit 40 - 45° festgesetzt.**

3. und 4. bleiben unverändert

5. Bei Gebäuden mit Steildach (45 - 52°) sind Dachaufbauten und Dachgauben gestattet. Die Dachaufbauten und Dachgauben sind jedoch so zu verteilen, daß eine harmonische Wirkung entsteht und die Klarheit des Daches nicht beeinträchtigt wird. Sie sind möglichst niedrig zu halten und dürfen bei Satteldächern mit ihrer Gesamtlänge  $\frac{1}{2}$  der Gebäudelängsseite nicht überschreiten. Hier ist der Einbau von selbstständigen Wohnungen gestattet.

\* **Bei den geplanten Gebäuden auf den Flst.Nrn. 1906 und 1907 sind bei einer festgesetzten Dachneigung von 40 - 45° Gauben zulässig. Für die Gestaltung der Gauben gelten die o.g. getroffenen Festsetzungen.**

§ 10 Nebenanlagen und Garagen

1. Nebenanlagen und Garagen sind nur nach Maßgabe des Bebauungsplanes zulässig.
2. Bei Garagen sind die Dächer als Flachdächer auszubilden.
3. Garagenhöhe, max. 3,00 m, gemessen an der Einfahrt.

- \* 4. **Im Bereich der Flst.Nrn. 1906 und 1907 sind Garagen mit Satteldach zulässig.**

V. Sonstige Festsetzungen

\* § 12 **Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten**

Im Bereich der geplanten Bebauung (4 freistehende Einzelhäuser) auf den Flst.Nr. 1906 und 1907 ist pro Gebäude max. 1 Wohneinheit zulässig.

\* § 13 **Stellplatzverpflichtung**

Im Bereich der geplanten Bebauung auf den Flst.Nrn. 1906 und 1907 sind 2,0 Stellplätze pro Wohneinheit auf dem Grundstück nachzuweisen.

\* § 14 **Pflanzbindung**

Der auf Flst.Nr. 1907 vorhandene Kirschbaum innerhalb der als private Grünfläche ausgewiesenen Fläche ist zu erhalten.

\* § 15 **Pflanzgebot**

Auf den noch unbebauten Grundstücken auf den Flst.Nrn. 1906 und 1907 ist pro Grundstück ein einheimischer hochstämmiger Laub- oder Obstbaum anzupflanzen und zu unterhalten.

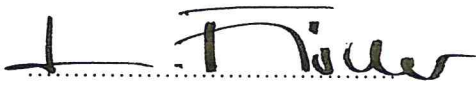
\* § 16 Gestaltung unbebauter Flächen

Die befestigten Flächen auf den privaten unbebauten Grundstücken auf den Flst.Nrn. 1906 und 1907 sind auf ein Minimum zu reduzieren. Hofflächen und Zufahrten sowie Stellplätze sind in wasserdurchlässigen Belägen (wassergebundene Decke, Rasenpflaster oder wasserdurchlässige Pflasterbeläge) auszubilden.

Freiburg, den 10.07.1997  
06.08.1997  
16.09.1997  
25.09.1997

Sexau, den 09.10.97

PLANUNGSBÜRO FISCHER + PARTNER  
GÜNTERSTALSTR. 32 79100 FREIBURG

  
.....  
Planer

  
.....  
Bürgermeister

**Ausfertigung:**

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses  
Bebauungsplanes stimmen mit dem  
Satzungsbeschluß des Gemeinderates der  
Gemeinde Sexau vom 25.09.1997 überein.

Sexau, den

**09.10.97**



*[Handwritten signature]*  
Haberstroh, Bürgermeister