



1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „MÜHLEBÄCHLE“ UND DER ZUGEHÖRIGEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Entwurf zur Offenlage (21.01.-22.02.2019)
Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Inhalt:

Satzungen
Bebauungsvorschriften
Spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung
Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Mühlebächle“
Örtliche Bauvorschriften
Begründung der örtlichen Bauvorschriften
Deckblattplan

Planverfasser im Auftrag der Gemeinde Sexau
Bebauungsplan:

PLANUNGSBÜRO DIPL. - ING. ULRICH RUPPEL
STÄDTEBAU • BAULEITPLANUNG • STRUKTURPLANUNG
EICHBERGWEG 7 • 79183 WALDKIRCH
TELEFON 07681/9494 • FAX 07681/24500 • E-Mail: info@ruppel-plan.de

Spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung:

GEMEINDE SEXAU

**SATZUNGEN ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
„MÜHLEBÄCHLE“ UND DER ZUGEHÖRIGEN ÖRTLICHEN
BAUVORSCHRIFTEN**

Entwurf zur Offenlage (§ 13 a BauGB, 21.01.-22.02.2019)

Gesetzliche Grundlagen

Der Gemeinderat der Gemeinde Sexau hat am in öffentlicher Sitzung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB

- a) die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Mühlebächle“
- b) die 1. Änderung der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Mühlebächle“

gemäß § 10 Baugesetzbuch jeweils als Satzung beschlossen.

Zugrunde gelegt wurden:

- das **Baugesetzbuch (BauGB)**, insbesondere § 13 a, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29.07.2017,
- die **Landesbauordnung für Baden-Württemberg** i.d.F. vom 08.08.1995, (GBl. S. 617) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612) m.W.v. 01.01.2018,
- die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017,
- die **Planzeichenverordnung (PlanzV 90)** v. 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057)
- die **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2018 (GBl. S. 221) m.W.v. 30.06.2018.

§ 1 Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften

Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Mühlebächle“ und der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften ist der Textteil und der zeichnerische Teil vom 09.01.2002.

§ 2 Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt durch ein Deckblatt vom zum zeichnerischen Teil vom 09.01.2002.

GEMEINDE SEXAU
SATZUNGEN ZUR ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „MÜHLEBÄCHLE“
UND DER ZUGEHÖRIGEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Entwurf zur Offenlage (§ 13 a BauGB, 21.01.-22.02.2019)

Seite - 2/3 -

Der Teil A, Planungsrechtliche Festsetzungen der Bebauungsvorschriften vom 09.01.2002, wird für den Geltungsbereich der 1. Änderung durch die Bebauungsvorschriften vom ersetzt.

Die Teile C („Weitergehende Bestimmungen, Hinweise und Empfehlungen“) und D („Artenliste“) werden für den Änderungsbereich unverändert übernommen.

Die artenschutzrechtliche Vorprüfung v. 08.12.2018 ist Bestandteil der 1. Änderung.

Beigefügt ist die Begründung vom

§ 3 Inhalt der 1. Änderung der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Mühlebächle“

Die 1. Änderung der örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes erfolgt durch ein gemeinsames Deckblatt vom zum zeichnerischen Teil vom 09.01.2002.

Der Teil B, Örtliche Bauvorschriften vom 09.01.2002, wird für den Geltungsbereich der 1. Änderung durch die örtlichen Bauvorschriften vom ersetzt.

Beigefügt ist die Begründung vom

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Mühlebächle“ zuwider handelt.

§ 5 Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Mühlebächle“ und der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Mühlebächle“ und der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften werden mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB rechtswirksam. Gleichzeitig tritt der zeichnerische Teil im Überlagerungsbereich außer Kraft.

Sexau, den
(Datum Satzungsbeschluss) (Michael Goby, Bürgermeister) (Dienstsiegel)

GEMEINDE SEXAU
SATZUNGEN ZUR ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "MÜHLEBÄCHLE"
UND DER ZUGEHÖRIGEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Entwurf zur Offenlage (§ 13 a BauGB, 21.01.-22.02.2019)

Seite - 3/3 -

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
(Michael Goby, Bürgermeister) (Dienstsiegel)

Rechtswirksam durch Bekanntmachung vom

GEMEINDE SEXAU

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

Entwurf zur Offenlage (§ 13 a BauGB, 21.01.-22.02.2019)

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 Metaldächern

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 Eidechsen Schutzzauns 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”**

Entwurf zur Offenlage (§ 13 a BauGB, 21.01.-22.02.2019)

Seite - 5/10 -

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 (steinkauzgeeignet) • 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 Nachfrösten, 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 gesteueter 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>		

**GEMEINDE SEXAU
BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
“MÜHLEBÄCHLE”**

Entwurf zur Offenlage (§ 13 a BauGB, 21.01.-22.02.2019)

Seite - 6/10 -

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 ist 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

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.

Das Dachflächenwasser von Gewerbebetrieben darf auch ohne wasserrechtliche Erlaubnis versickert werden.

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

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

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 abzuschieben. 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 Krumenthöhung 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 Erdmassenausgleich

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 dergl.). 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.

2.4 Regenwassernutzungsanlagen

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.

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.

Sexau, den
(Datum Satzungsbeschluss) (Michael Goby, Bürgermeister) (Dienstsiegel)

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

Entwurf zur Offenlage (§ 13 a BauGB, 21.01.-22.02.2019)

Seite - 10/10 -

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
(Michael Goby, Bürgermeister) (Dienstsiegel)

Rechtswirksam durch Bekanntmachung vom

GEMEINDE SEXAU

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

Entwurf zur Offenlage (§ 13 a BauGB, 21.01.-22.02.2019)

1 Anlass und Ziele der 1. Änderung

Der Bebauungsplan „Mühlebächle“ mit örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO wurde am 09.01.2002 als Satzung beschlossen und bisher noch nicht geändert.

Das Gebiet ist so gut wie vollständig bebaut. Lediglich die nordöstlichste Teilfläche enthält noch einige freie Bauplätze. Hier befand sich früher ein landwirtschaftliches Anwesen, was mittlerweile abgerissen wurde. Da die Fläche nicht für einen landwirtschaftlichen Betrieb sondern für Wohngebäude benötigt wird, soll durch die 1. Bebauungsplanänderung eine maßvolle Nachverdichtung mit insgesamt maximal 8 Wohnungen ermöglicht werden. Da die bisher vorgesehenen überbaubaren Flächen und die Bebauungsvorschriften hier noch vom alten Bestand ausgingen, ist eine Neuordnung der Flächen und eine Aktualisierung der Bebauungsvorschriften und der örtlichen Bauvorschriften erforderlich.

2 Verfahren

2.1 Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

Die 1. Änderung bezieht sich nur auf den östlichsten Teil des Bebauungsplanes.

Hier wird das beschleunigte Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch durchgeführt, da die Voraussetzungen bei der Anwendung aus folgenden Gründen als erfüllt angesehen werden:

- Der Geltungsbereich der Änderung befindet sich innerhalb eines qualifizierten Bebauungsplanes.
- Die Bebauungsplanänderung dient der Neuordnung und Nachverdichtung des Teilbereiches im Rahmen der Innenentwicklung.
- Der Änderungsbereich hat eine Größe von 5.090 qm, was bei einer Grundflächenzahl von 0,4 einer zulässigen Grundfläche von 2.036 qm entspricht. Dies liegt erheblich unter dem Schwellenwert von 20.000 qm nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB.
- Bebauungspläne, die in engem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind nicht vorhanden.
- Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird nicht beeinträchtigt, da es sich um eine Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt.
- Der Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht, da Erhaltungsziele und der

GEMEINDE SEXAU
BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „MÜHLEBÄCHLE“

Entwurf zur Offenlage (§ 13 a BauGB, 21.01.-22.02.2019)

Seite - 2/8 -

Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes nicht berührt werden.

- Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, bestehen nicht, da lediglich Baufenster für Wohngebäude neu geordnet werden.

Die 1. Bebauungsplanänderung wirkt sich auch nicht auf die in Frage kommenden Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 aus, wie aus nachfolgenden Tabelle ersichtlich ist.

Bewertung der Schutzgüter:

Raumordnerische Vorgaben und Umweltschutzziele:	
Regionalplan:	keine Vorgaben
Landschaftsplan:	keine Vorgaben
Festsetzung	
im Beb.-Plan:	Dorfgebiet
Flächennutzung:	bis Mitte 2018 teilweise bebaute Grundstücksfläche
<u>SCHUTZGUT:</u>	<u>AUSWIRKUNGEN DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG:</u>
Mensch	Kaum veränderte Emissionen bzw. Auswirkungen auf die Wohnqualität im Rahmen der geringen Nachverdichtung
Tiere und Pflanzen	geringe Auswirkungen, die durch geeignete Maßnahmen vollständig ausgeglichen werden (siehe dazu artenschutzrechtliche Vorprüfung)
Biotope	nicht vorhanden oder von der Änderung betroffen
Boden	nicht von der Änderung betroffen, da die Änderung der zeichnerischen Festsetzungen und der Bebauungsvorschriften sich nicht auf das Schutzgut Boden auswirken
Wasser	kein Oberflächengewässer betroffen
Klima und Luft	keine messbaren oder prognostizierbaren Auswirkungen
Landschaftsbild	Die zulässigen Gebäudehöhen werden nicht verändert, so dass Auswirkungen auf das Landschaftsbild nicht oder nur marginal durch geänderte Baufenster erfolgen.
Kultur- und Sachgüter:	keine betroffen.
Wechselwirkungen	Aus den Wechselwirkungen ergibt sich keine zusätzliche Bedeutung bzw. Gefährdung von Funktionen des Naturhaushaltes.

2.2 Ausgleichsmaßnahmen und Artenschutz

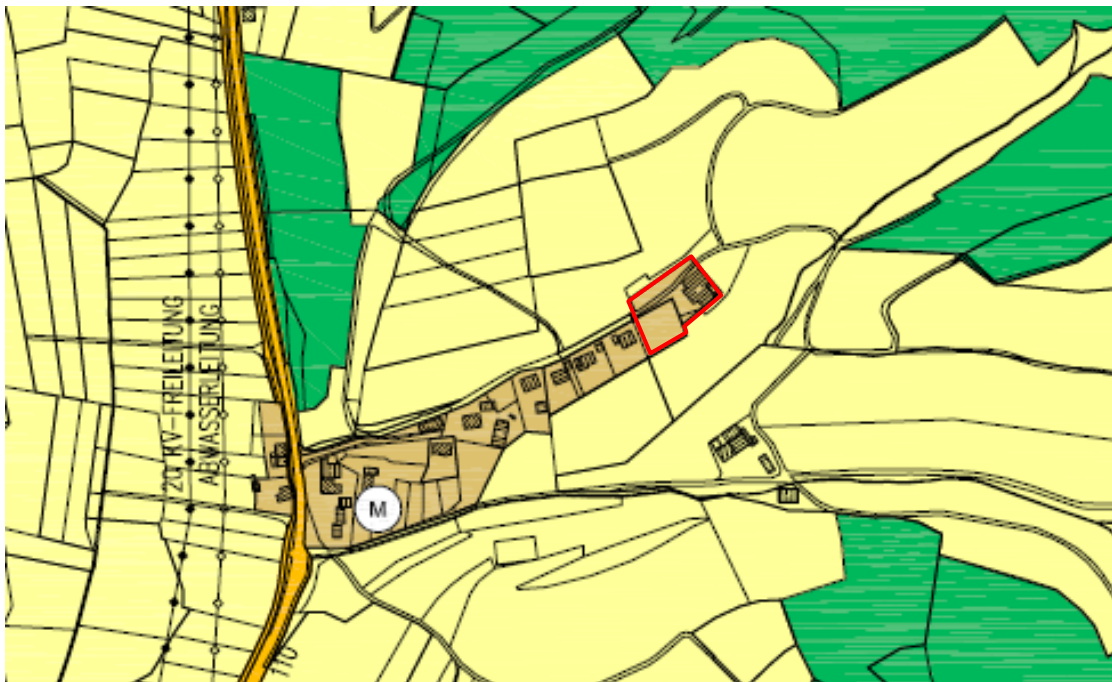
Ausgleichsmaßnahmen sind aufgrund der Anwendung des § 13 a BauGB nicht erforderlich, da Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Zum Artenschutz wird auf die „Artenschutzrechtliche Vorprüfung“ hingewiesen. Daraus ist ersichtlich, dass sämtliche Eingriffe durch geeignete Maßnahmen (Ziff. 1.7.4 Bebauungsvorschriften) im Geltungsbereich ausgeglichen werden können.

2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan 2020 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Emmendingen – Freiamt – Malterdingen – Sexau – Teningen (Teilplan Süd, Gemarkung Sexau) ist das Baugebiet „Mühlebächle“ als gemischte Baufläche dargestellt.

FNP-Ausschnitt, Gemarkung Sexau (Bebauungsplan-Änderungsbereich rot):



Im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird die Gebietsausweisung „Dorfgebiet“ (MD) übernommen. Die Änderung entspricht somit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und ist aus ihm entwickelt. Eine Genehmigung der Bebauungsplanänderung ist daher nicht erforderlich.

2.4 Verfahrensübersicht

Auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB, sowie einen Umweltbericht nach § 2a BauGB kann aufgrund der Anwendung des § 13 a BauGB verzichtet werden.

Änderungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 und § 1 Abs. 8 BauGB)	20.12.2018
Beschluss zur Offenlage nach § 13 a Abs. 2 BauGB
Öffentliche Auslegung/Behördenbeteiligung (§ 13 a BauGB)
Satzungsbeschluss

3 Erschließung

Die Baugrundstücke sind verkehrstechnisch durch die Straße „Mühlebächle“ ausreichend erschlossen. Die einzelnen Gebäude werden verkehrlich über private Verkehrsflächen erschlossen, die von den Grundstückseigentümern hergestellt werden.

Die Anbindung an die technische Infrastruktur (Wasserver- und -entsorgung, Energie, Telekommunikation) erfolgt durch Anbindung an die bestehende Netze. Die Hausanschlüsse werden von den Eigentümern hergestellt.

4 Begründung der Änderungen

4.1 Änderungen im zeichnerischen Teil

Die Festsetzungen im bisher rechtswirksamen Bebauungsplan „Mühlebächle“ sind aus nachfolgendem Kartenausschnitt ersichtlich (ohne Maßstab):

Ausschnitt aus dem bestehenden Bebauungsplan „Mühlebächle“ (ohne Maßstab):



GEMEINDE SEXAU
BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „MÜHLEBÄCHLE“

Entwurf zur Offenlage (§ 13 a BauGB, 21.01.-22.02.2019)

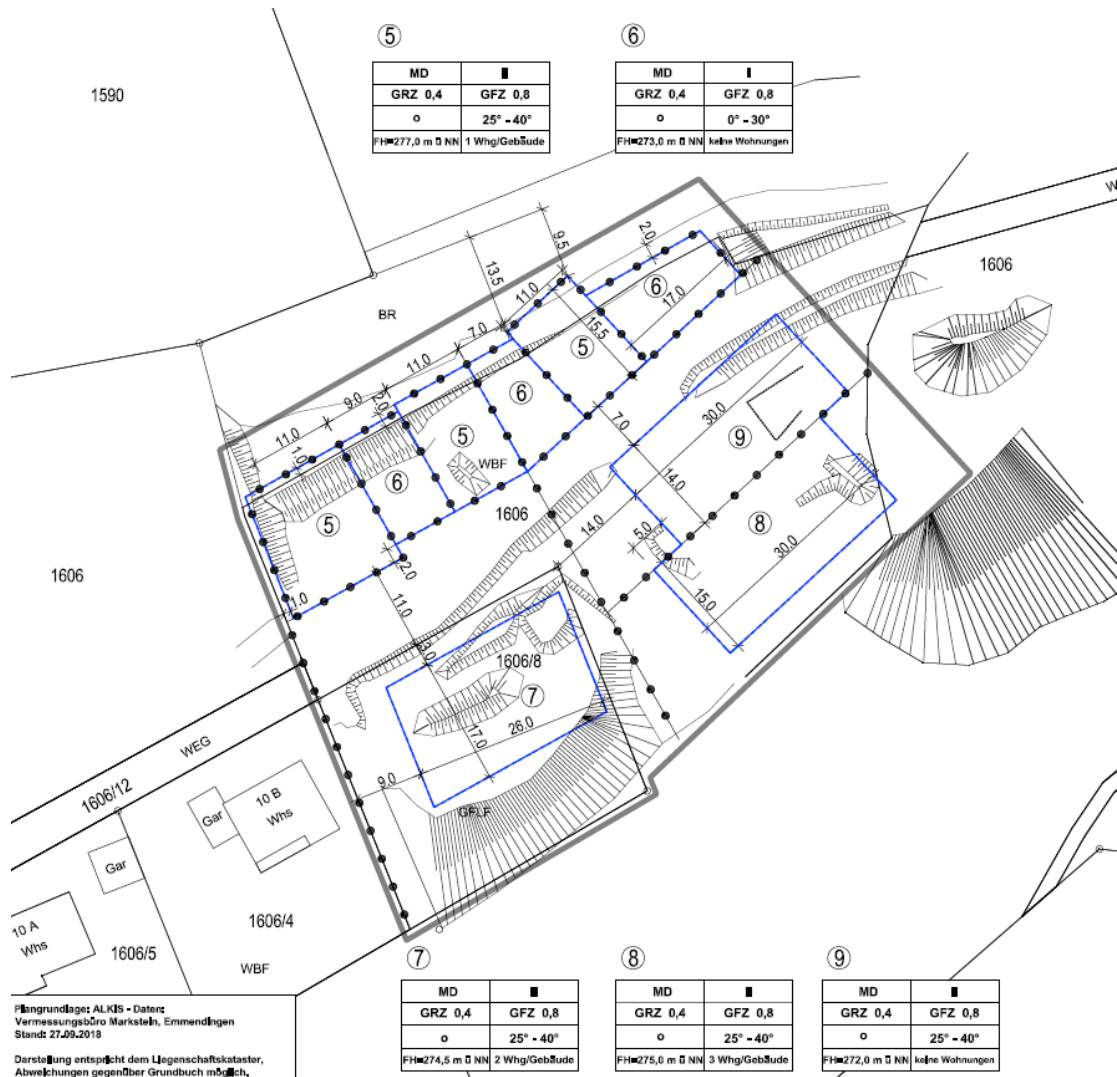
Seite - 5/8 -

Der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes wird durch ein Deckblatt zur 1. Änderung geändert (siehe unten).

Mit dem Wirksamwerden der 1. Änderung wird der zeichnerische Teil im Überlagerungsbereich unwirksam.

Im Rahmen der 1. Bebauungsplanänderung werden die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen neu geordnet, um für insgesamt fünf Einzelhäuser Bauflächen herzustellen (Nutzungsbereiche 5, 7 und 8). Dabei werden die Baufenster, wie auch im übrigen Baugebiet, so groß gewählt, dass für die Platzierung der Gebäude ein gewisser Gestaltungsspielraum ermöglicht wird, der auch der Auflockerung des Gebietes dienen soll.

Deckblatt zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Mühlebächle“ (ohne Maßstab) :



Gegenüber der bisherigen Planung wird das südwestliche Baufenster um 4,0 m weiter von der westlichen Grundstücksgrenze abgerückt. Dadurch soll der Gebäude-

abstand zum Nachbargebäude vergrößert und so die Belichtung des neuen Baufensters von der Südwestseite verbessert werden.

Die Nutzungsbereiche Nr. 6 und 9 sind für die Herstellung von Nebengebäuden und zum Hauptgebäude zählende bauliche Anlagen (u.a. für Vorrats- und Abstellräume, Arbeitsräume und Podeste) vorgesehen, nicht jedoch für Wohnungen. Das nord-östliche Baufenster war im bisherigen Plan ebenfalls nur für Garagen, Carports und Gebäude mit landwirtschaftlicher Nutzung zulässig.

Die Festsetzung einer Grünfläche („Hausgärten“) kann entfallen, da es sich hier um eine Böschungsfäche handelt. Diese soll jedoch bei der Anrechnung der GRZ und GFZ mitgezählt werden können.

Da im alten Bebauungsplan die bestehenden Böschungen nicht eingetragen waren aber für die Anordnung der neuen Gebäude wesentlich sind, wurden diese in das Deckblatt aufgenommen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird minimal korrigiert, um die vorgesehene leicht verdichtete zweireihige Bebauung zu ermöglichen.

Die Gebäudestellung wird - wie im übrigen Bebauungsplan auch - nicht vorgeschrieben, da es hierfür keinen zwingendes Erfordernis gibt.

Die in den Nutzungsschablonen aufgeführten Bauvorschriften werden nachfolgend erläutert.

4.2 Änderungen der schriftlichen Festsetzungen

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

4.2.1.1 Dorfgebiet

Ziel der 1. Änderung ist es, die Bebauung mit Wohngebäuden neu zu ordnen. Geplant sind Einzelwohngebäude, die jedoch gemeinschaftlich errichtet werden sollen. Dadurch soll die Aufteilung in einzelne Baugrundstücke und die Herstellung einer öffentlichen Erschließungsanlage entfallen.

Bezugsrahmen für die Gebietsfestsetzung ist der gesamte Bebauungsplan. Die Festsetzung „Dorfgebiet“ (MD) wird daher im Sinne einer einheitlichen Gebietsfestsetzung aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen. Im Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes befinden sich drei landwirtschaftliche Betriebe, sowie ein weiterer auf dem südlich angrenzenden Grundstück. Diese Betriebe sollen weiterhin erhalten bleiben.

Wohnnutzung wird in einigen Teilbereichen der überbaubaren Flächen ausgeschlossen um die vorherrschende aufgelockerte Bebauung, die auch an der Nutzung erkennbar ist, beizubehalten.

4.2.1.2 Wohnungen je Wohngebäude

Die Anzahl der Wohnungen wird durch Eintragung der höchstzulässigen Zahl je Wohngebäude für die einzelnen Baufenster beschränkt. Die höchstens zulässige Wohnungszahl je Baufenster wird unterschiedlich festgesetzt. Daraus ergibt sich, dass insgesamt 8 Wohnungen im Änderungsbereich zulässig sind. Diese Gesamtzahl entspricht etwa der bisher zulässigen Anzahl der Wohnungen. Begründet wird die Beschränkung mit dem Ziel, die Wohnruhe der bestehenden Wohngebäude im Baugebiet weitgehend zu erhalten.

4.2.2 Bauweise

Aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan wird die offene Bauweise übernommen. Die drei geplanten Wohngebäude an der Nordseite des Geltungsbereiches sollen durch eine Plattform untereinander verbunden werden, welche die Höhe der vorhandenen Böschung überwinden soll. Darunter sollen Stellplätze und Abstellräume angeordnet werden. Um eine Riegelbildung zu verhindern, werden die überbaubaren Flächen zwischen den Wohngebäuden sowohl in der Höhe (nur eingeschossig) als auch in der Nutzung (keine Wohnungen) beschränkt, so dass eine aufgelockerte Bebauung auch hier weitgehend sichergestellt wird und auf eine weitere Beschränkung der Hausformen verzichtet werden kann.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird geringfügig um 0,05 von 0,35 auf 0,4 angehoben, um dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden mehr gerecht werden zu können, auch wenn der nach § 17 BauNVO angegebene Höchstwert von 0,6 im Hinblick auf die Erhaltung des Ortbildes nach wie vor unterschritten wird.

Aus den gleichen Gründen erfolgt eine geringfügige Erhöhung der GFZ von 0,7 auf 0,8.

Private Grünfläche

Um die Grundstücksfläche dementsprechend besser ausnutzen zu können, entfällt die Einschränkung durch eine private Grünfläche („Hausgärten“). Da es sich um einen für eine Bebauung ungeeigneten Hangbereich handelt und er auch außerhalb der überbaubaren Flächen liegt, ist die Ausweisung als private Grünfläche im Übrigen nicht mehr erforderlich.

Gebäudehöhe

Für das Erscheinungsbild der neuen Gebäude sind die Gesamthöhenentwicklung und die Geschosszahl maßgebend. Daher wird die Gebäudehöhe (Firsthöhe) absolut

GEMEINDE SEXAU
BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „MÜHLEBÄCHLE“

Entwurf zur Offenlage (§ 13 a BauGB, 21.01.-22.02.2019)

Seite - 8/8 -

in m ü. NN und für die einzelnen Nutzungsbereiche einzeln im zeichnerischen Teil (Nutzungsschablonen) angegeben.

Auf das Gelände bezogene Höhenangaben (Erdgeschossfußboden- und Wandhöhen) sollen entfallen, da sich im Änderungsbereich durch alte Geländemodellierungen hervorgerufene Geländehöhenunterschiede mit künstlichen Böschungen und Stützmauern befinden, die eine Bezugnahme auf das vorhandene Gelände („bergseitig“) nicht mehr sinnvoll erscheinen lassen. Da sich die öffentliche Erschließungsstraße in zu großer Entfernung befindet, scheidet auch diese als unterer Bezugspunkt für Höhenbeschränkungen aus. Dennoch wird die bisherige Höhenbegrenzung (Firsthöhe bergseits maximal 11,0 m) weitestgehend übernommen und auf NN-Höhen übertragen.

5 Kosten

Änderungen an der öffentlichen Erschließungsanlage werden durch die 1. Bebauungsplanänderung nicht erforderlich, so dass der Gemeinde dadurch keine Kosten entstehen. Die Planungskosten übernehmen die Grundstückseigentümer.

6 Hinweise

(Werden ggf. nach Vorliegen der Behördenstellungen ggf. ergänzt)

Sexau, den
(Datum Satzungsbeschluss) (Michael Goby, Bürgermeister) (Dienstsiegel)

Ausgefertigt:

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

Sexau, den
(Michael Goby, Bürgermeister) (Dienstsiegel)

GEMEINDE SEXAU

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUR 1. ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANES „MÜHLEBÄCHLE“**

Entwurf zur Offenlage (§ 13 a BauGB, 21.01.-22.02.2019)

1 Dachgestaltung

1.1 Dachform, Dachneigung, Dachfarbe

Bei Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung entsprechend den Eintragungen in zeichnerischen Teil zulässig.

Bei Nebengebäuden in den Nutzungsbereichen 6 und 9 sind auch andere Dachformen mit Dachneigungen gemäß den Eintragungen im zeichnerischen Teil zulässig.

Freistehende Garagen und Nebengebäude müssen eine Dachneigung von mindestens 18° aufweisen. Carports als überdachte Stellplätze mit mindestens zwei offenen Seiten sind mit Flachdach (0° oder mehr) zulässig.

Bei Wohngebäuden sind als Dacheindeckung nur Ziegel oder Dachsteine in roten bis rotbraunen Farbtönen zulässig. Nicht zulässig sind schwarze oder anthrazitfarbene Dacheindeckungen sowie Wellzementplatten.

2.2 Dachgestaltung

Als Dachaufbauten sind nur Schlepp-, Giebel- und Dreiecksgauben zulässig. Dachaufbauten sind nur bis zu 1/3 der Länge der zugehörigen Dachseite zulässig. Der Abstand zu den Ortgängen muss mindestens 1,50 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 Dreiecksgauben müssen mindestens dieselbe Dachneigung wie das Hauptdach aufweisen, der Nebenfirst muss mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.

2.2 Dachüberstände

Es sind Dachüberstände von mindestens 0,50 m (waagrecht gemessen von der Außenmauer bis zur Außenkante der Dachhaut) an der Traufe und mindestens 0,40 m am Ortgang herzustellen.

3 Stellplatzverpflichtung

Je Wohnung sind 2 Stellplätze auf dem Grundstück herzustellen.

4 Unbebaute Flächen

Die befestigten Flächen auf den privaten Grundstücken sind auf ein Minimum um zu reduzieren. Hofflächen und Zufahrten sowie Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. wassergebunden Decke, Rasenpflaster und Verbundsteinpflaster in Sand verlegt) auszubilden.

**GEMEINDE SEXAU
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
„MÜHLEBÄCHLE“**

Entwurf zur Offenlage (§ 13 a BauGB, 21.01.-22.02.2019)

Seite - 3/3 -

5 Retentionszisternen (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Zur Entlastung der Abwasseranlagen, zur Vermeidung von Überschwemmungsgefahren und zur Schonung des Wasserhaushalts ist das Niederschlagswasser von Dachflächen auf jedem Baugrundstück zu sammeln und nur gedrosselt abzuleiten. Sofern das Niederschlagswasser nicht vollständig auf dem Grundstück zurückgehalten (versickert) werden kann, ist eine Retentionszisterne herzustellen, die mit einem Anschluss an den öffentlichen Regenwasserkanal vorgesehen werden kann.

Die Größe des Rückhaltevolumens der Retentionszisterne ist so zu dimensionieren, dass je 100 qm versiegelte Grundstücksfläche mindestens 2 cbm Rückhaltevolumen vorhanden sind und der Drosselabfluss mindestens 0,2 l/s und max. 0,3 l/s pro 100 qm versiegelte Fläche beträgt.

Sexau, den
(Datum des Satzungsbeschlusses) (Michael Goby, Bürgermeister) (Dienstsiegel)

Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt 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
(Michael Goby, Bürgermeister) (Dienstsiegel)

Diese örtlichen Bauvorschriften wurden durch Bekanntmachung vom
gemäß § 10 Abs. 3 BauGB **rechtswirksam**.

GEMEINDE SEXAU

**BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ZUR
1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „MÜHLEBÄCHLE“**

Entwurf zur Offenlage (§ 13 a BauGB, 21.01.-22.02.2019)

1 Allgemeines

Die örtlichen Bauvorschriften werden in weiten Teilen in der Fassung vom 09.01.2002 übernommen und nur dort, wo eine Aktualisierung im Hinblick auf die geplante leicht verdichtete Bebauung erforderlich wird, geändert.

Für die weiter geltenden übernommenen örtlichen Bauvorschriften erübrigt sich eine erneute Begründung, sodass im folgenden nur die geänderten oder wegfallenden Bauvorschriften begründet werden, sofern sie für den Änderungsbereich von Bedeutung sind.

2 Geänderte Vorschriften

Baukörper:

Sofern Doppelhäuser geplant werden, sind Versätze in der Praxis nur mit erhöhtem Aufwand herstellbar (erhöhte Anforderungen an die Wärmedämmung), der in keinem Verhältnis zum erreichten gestalterischen Gewinn steht. Daher wird auf die Vorschrift zur Herstellung von Versätzen verzichtet.

Die Gebäudetiefe wird durch die Baufenster bereits ausreichend begrenzt, sodass eine zusätzliche Gebäudetiefenbegrenzung entfallen kann.

Dachgestaltung

Um eine bessere Ausnutzung des Wohnraumes zu ermöglichen wird das Spektrum der zulässigen Dachneigungen bei Hauptgebäuden vergrößert, indem die Mindestdachneigung von 36° auf 25° verringert wird. Dies soll die Errichtung eines 2. Vollgeschosses ohne Räume mit Dachschrägen ermöglichen, wobei die Gebäudehöhe durch Angabe der zulässigen m. ü. NN begrenzt bleibt. Eine gelegentliche Unterschreitung der zulässigen Dachneigung liegt bereits im Gebiet vor.

Grünflächen

Die Soll-Vorschrift, dass auf privaten Gartenflächen nur standortgerechte, einheimische Laubbäume und Sträucher gepflanzt werden sollten, wird als verbindliche Vorschrift in Ziff. 7.1.3 der Bebauungsvorschriften übernommen

Regenwassernutzung, Zisternen

Retentionszisternen werden verbindlich vorgeschrieben, um eine Drosselung des Niederschlagswasserabflusses zu erreichen und so den Wasserhaushalt zu schonen, sofern eine vollständige Versickerung nicht möglich ist.

Sexau, den
(Datum des Satzungsbeschlusses) (Michael Goby, Bürgermeister) (Dienstsiegel)

Ausfertigung siehe örtliche Bauvorschriften