

GEMEINDE SEXAU
LANDKREIS BREISGAU-HOCHSCHWARZWALD

BEBAUUNGLAN
„BREITE / BRETTENBACHWEG“

MIT

ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 28.02.2013

Erstellt im Auftrag der Gemeinde Sexau:

PLANUNGSBÜRO DIPL. - ING. ULRICH RUPPEL

STÄDTEBAU • BAULEITPLANUNG • STRUKTURPLANUNG

EICHBERGWEG 7 • 79183 WALDKIRCH

TELEFON 07681/9494 • FAX 07681/24500 • info@ruppel-plan.de

INHALT

Satzungen zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

Bebauungsvorschriften mit Hinweisen zum Bebauungsplan

Begründung zum Bebauungsplan

Örtliche Bauvorschriften

Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

Zeichnerischer Teil

GEMEINDE SEXAU

**SATZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN
“BREITE / BRETTENBACHWEG“**

MIT

**ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN
“BREITE / BRETTENBACHWEG“**

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 28.02.2013

SATZUNGEN DER GEMEINDE SEXAU ÜBER

- a) DEN BEBAUUNGSPLAN "BREITE / BRETTENBACHWEG"
- b) DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "BREITE/ BRETTENBACHWEG"

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 28.02.2013

Seite - 1/3 -

Gesetzliche Grundlagen

Der Gemeinderat der Gemeinde Sexau hat am 28.02.2013 in öffentlicher Sitzung

- a) den Bebauungsplan "Breite / Brettenbachweg" und
- b) die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Breite / Brettenbachweg"

gemäß § 10 Baugesetzbuch jeweils als Satzung beschlossen. Zugrunde gelegt wurden:

- das **Baugesetzbuch** (BauGB), insbesondere § 13a, i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. 2011 Teil I Nr. 39, S. 1509),
- die **Landesbauordnung für Baden-Württemberg** vom 05.03.2010 (GBl. 2010, S. 357 und S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 70 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 73)
- die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes v. 22.04.1993, (BGBl. 1993 Teil I S. 466),
- die **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) v. 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. 2011 Teil I Nr. 39, S. 1509),
- die **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art. 28 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 68).

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für

- a) den Bebauungsplan "Breite / Brettenbachweg" und
 - b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Breite / Brettenbachweg"
- ergibt sich aus dem gemeinsamen zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes "Breite/ Brettenbachweg" vom 28.02.2013.

SATZUNGEN DER GEMEINDE SEXAU ÜBER

- a) DEN BEBAUUNGSPLAN "BREITE / BRETENBACHWEG"
- b) DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "BREITE/ BRETENBACHWEG"

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 28.02.2013

Seite - 2/3 -

§ 2 Bestandteile des Bebauungsplanes

1. Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes bestehen aus:

- a) textlicher Teil - Bebauungsvorschriften - i.d.F.vom 28.02.2013
- b) zeichnerischer Teil, Maßstab 1 : 500 i.d.F.vom 28.02.2013

Beigefügt ist die Begründung zum Bebauungsplan i.d.F. vom 28.02.2013

§ 3 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:

- a) textlicher Teil - örtliche Bauvorschriften - i.d.F.vom 28.02.2013
- b) gemeinsamer zeichnerischer Teil zum Bebauungsplan i.d.F.v. 28.02.2013

Beigefügt ist die Begründung der örtlichen Bauvorschriften i.d.F.v. 28.02.2013

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Breite / Brettenbachweg" zuwider handelt.

§ 5 Inkrafttreten/Außerkräftreten

Der Bebauungsplan "Breite / Brettenbachweg" und die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Breite / Brettenbachweg" treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gleichzeitig tritt der Bebauungsplan „Breite“ vom 01.10.1962 im Bereich der Überschneidung außer Kraft.

Sexau, den 28.02.2013

(Goby, Bürgermeister)



SATZUNGEN DER GEMEINDE SEXAU ÜBER

- a) DEN BEBAUUNGSPLAN "BREITE / BRETENBACHWEG"
- b) DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "BREITE/ BRETENBACHWEG"

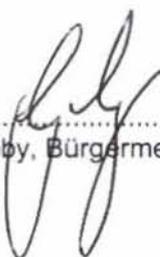
Fassung des Satzungsbeschlusses vom 28.02.2013

Seite - 3/3 -

Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes sowie die planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften unter Beachtung der dazugehörigen Verfahren mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Sexau übereinstimmen.

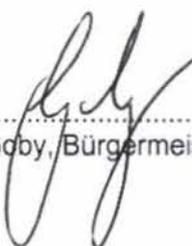
Sexau, den 07. März 2013


.....
(Goby, Bürgermeister)



Rechtskräftig durch Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB
vom 08. März 2013

Sexau, den 08. März 2013


.....
(Goby, Bürgermeister)



BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

BEBAUUNGSPLAN “BREITE / BRETTENBACHWEG“

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 28.02.2013

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

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

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

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

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

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

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

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

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Nebenanlagen sind im Rahmen der BauNVO allgemein zulässig.

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

Je Wohngebäude sind maximal 3 Wohnungen zulässig. Eine Doppelhaushälfte zählt als ein Wohngebäude.

1.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Es wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nur Einzel- oder Doppelhäuser.

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

1.3.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

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

1.3.2 Vollgeschosse

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

1.3.3 Höhenbegrenzungen (§ 9 Abs. 3 BauGB)**1.3.3.1 Erdgeschoss - Rohfußbodenhöhe**

Die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EGFH) von Wohngebäuden, gemessen in der Gebäudemitte, darf nicht höher als 1,0 m über der Straßenoberkante (Randstein) liegen.

1.3.3.2 Traufhöhe

Die Traufhöhe, gemessen von der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens (EGFH) bis zum Schnittpunkt Außenmauerwerk/ Unterkante Dachkonstruktion, darf im Mittel gemessen höchstens 6,50 m betragen.

1.3.3.3 Gebäudehöhen bei Hauptgebäuden, Nebengebäuden und Garagen

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

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen**1.4.1 Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

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

1.4.2 Freihaltezone an der öffentlichen Verkehrsfläche

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

1.4.3 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.

Bei Stellplätzen, Garagen und Carports, deren Einfahrt parallel zur Straße liegt, ist ein Mindestabstand von 0,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Bei

Garagen, deren Einfahrt senkrecht zur Straße liegt, ist ein Mindestabstand von 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten (Stauraum).

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

Überschüssige Erdmassen, die nicht auf dem Grundstück verteilt werden können, sind nachweislich anderweitig zu verwerten (z. B. durch die Gemeinde selbst für Lärmschutzmaßnahmen, Dämme von Verkehrswegen, Beseitigung von Landschaftsschäden, über eine Aufbereitungsanlage oder über die Erdaushubbörse). Dabei wird vorausgesetzt, daß das Erdmaterial nicht mit Schadstoffen belastet ist. In Zweifelsfällen sind Bodenuntersuchungen erforderlich. Bei belastetem Material ist die Reinigung oder die geordnete Entsorgung in einer geeigneten Anlage sicherzustellen.

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

1.6 Pflanzgebote für Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Auf den Baugrundstücken sind je angefangene 300 qm Grundstücksfläche mindestens 1 einheimischer Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten.

2 HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN VON TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE

2.1 Bestimmungen zur Durchführung der Regenwasser- und Abwasserbeseitigung

2.1.1 Häusliche Abwässer

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

2.1.2 Befestigte Flächen

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

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

2.1.3 Entwässerungssatzung

Es ist die Entwässerungssatzung der Gemeinde Sexau anzuwenden.

2.2 Bestimmungen für die Durchführung von Erdarbeiten

2.2.1 Oberboden

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

2.2.2 Bodenarbeiten

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

2.2.3 Bodenabtrag

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

2.2.4 Geländeaufschüttungen

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

2.2.5 Bauschutt

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

Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Oberboden:

2.2.6 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.

2.2.7 Lagerung des Oberbodens

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

2.2.8 Unterbodenverdichtungen

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

2.3 Landwirtschaftliche Emissionen

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

2.4 Baugrund, Bohranzeigen

Bei etwaigen geotechnischen Fragen wird eine geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

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

2.5 Denkmalpflege, zufällige Funde

Da im Planungsgebiet bisher unbekannt archäologische Bodenfunde zutage treten können, ist der Beginn der Erschließungsarbeiten sowie alle weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig mit dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26-Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege (per Post, per Fax: 0761/208-3599 oder per E-Mail: referat26@rpf.bwl.de) abzustimmen. Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u. ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

2.6 Erdgasversorgung

Hinweis der **badenova AG&Co.KG, Freiburg**, vom 19.12.2012:

Bei gegebener Wirtschaftlichkeit kann das Planungsgebiet über das bestehende Leitungsnetz im Brettenbachweg mit Erdgas versorgt werden. Für Leitungsverlegungen in öffentlichen Verkehrsflächen werden geeignete Leitungstrassen gemäß DIN 1998 benötigt. Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der badenova Netz GmbH ausgeführt. Anschlussleitungen sind gradlinig und auf dem kürzesten Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum (gemäß DIN 18012) zu führen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Erdgasleitungsnetzes, sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger, ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der badenova AG & Co. KG, Tullastr.61, 79108 Freiburg i. Br., so früh als möglich schriftlich angezeigt werden.

2.7 Hinweis der Deutschen Telekom Technik GmbH, Offenburg vom 07.01.2013

Die neuen Bauplätze können mit den vorhandenen Netzreserven versorgt werden. Die Anschlussmöglichkeit besteht entlang der Grenze der Grundstücke 1819 und 1819/2 im Brettenbachweg. Die Bauträger/Bauherren werden gebeten sich rechtzeitig an die Bauherrenhotline unter 0800 3301903 zu wenden.

2.8 Hinweis der EnBW Regional AG, Rheinhausen

Das geplante Baugebiet kann aus dem vorhandenen Kabelnetz versorgt werden. Die mögliche Lückenbebauung wird über das Freileitungsnetz angeschlossen oder, soweit es technisch sinnvoll ist, über Erdkabel versorgt. Die Herstellung des elektrischen Versorgungsnetzes erfolgt durch ein von der EnBW Regional AG beauftragtes qualifiziertes Unternehmen. Bei der Ausführungsplanung ist der hierfür erforderliche zeitliche Aufwand bei der EnBW Regional AB zu erfragen und im Bauzeitenplan zu berücksichtigen.

2.9 Hinweis des Landratsamtes Emmendingen, Untere Wasserbehörde

Oberflächengewässer, Hochwasser

Das Planungsgebiet grenzt mit der nordwestlichen Ecke an den Brettenbachweg, der in diesem Abschnitt parallel zum Brettenbach verläuft. Die Befahrbarkeit des Weges darf durch die zukünftige Grundstücksnutzung nicht beeinträchtigt werden, so dass eine praktikable Gewässerunterhaltung dauerhaft möglich bleibt.

Mit der Hochwasserpartnerschaft am 15.11.2012 wurden die Entwürfe der Hochwasserrisikokarten, die landesweit erstellt werden, veröffentlicht. Danach ist der rechnerische Wasserstand bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis im Brettenbach so hoch, dass Teilbereiche des Weges überflutet werden. Bei extremen Hochwasserereignissen (Hochwasserereignisse mit einer Wahrscheinlichkeit seltener als 100 Jahre oder Abflusszustände, bei denen Brücken zugesetzt sind) werden der Weg und die Randbereiche der angrenzenden Flurstücke überflutet. Es wird eine hochwasserangepasste Bauweise empfohlen. Die mögliche Wasserspiegellage sollte dafür bei der Planung der Geländegestaltung und der Gebäudehöhen (z.B. Erdgeschossfußboden, Kellerlichtschächte, etc.) berücksichtigt werden.

2.10 Hinweis des Landratsamtes Emmendingen, Amt Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht

1. Die Grundsätze und Grundpflichten der Kreislaufwirtschaft und der gemeinwohlverträglichen Abfallbeseitigung sind zu beachten (§§ 7 ff KrWG).

- 2 Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
3. Eine Ausnahme stellt die Verwertung von geeignet aufbereitetem Baustoffrecyclingmaterial dar, das die Anforderungen Z1 und die sonstigen Maßgaben des Schreibens des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14. März 2007 GABl. Nr. 4, S 172) in Kraft getreten am 14 März 2007 erfüllt und für betriebstechnisch notwendige Zwecke (z. B. Fahrstraßen) erforderlich ist.
4. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.
5. Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist der weitere Handlungsbedarf mit dem Landratsamt Emmendingen abzustimmen. Es sind Einrichtungen bis zur Klärung der Laborbefunde zur Sammlung des Aushubes zu schaffen, z.B. einzelne Mulden mit Abdeckplanen aufzustellen.
6. Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und vorrangig (eventuell zuvor aufbereitet) der Verwertung oder einer zulässigen Deponierung zuzuführen.
7. Falls unbelastetes Aushubmaterial nicht auf dem Anfallflurstück verbleiben darf/kann, so ist die Verwendung mit dem Landratsamt Emmendingen zu klären.
8. Es darf kein teerhaltiges Material zur Aufbereitung gelangen.

2.11 Hinweis des Gesundheitsamtes, Emmendingen

Die herzustellenden Anlagen der öffentlichen Wasserversorgung müssen den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen.

Bei der Grünflächenplanung sollte auf allergene Pflanzen wie Hasel, Erle, Birke sowie auf stark giftige Gewächse verzichtet werden.

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 Haushalten betrieben werden, sind nach § 13(4) TrinkwV dem Gesundheitsamt anzuzeigen.

Sexau, den 28.02.2013

.....
(Goby, Bürgermeister)



HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN "BREITE / BRETTENBACHWEG"

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 28.02.2013

Seite - 9/9 -

Ausgefertigt:

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

Sexau, den **07. März 2013**

.....
(Goby, Bürgermeister)



Rechtskräftig durch Bekanntmachung vom **08. März 2013**

Sexau, den **08. März 2013**

.....
(Goby, Bürgermeister)



**BEGRÜNDUNG DER BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN ZUM
BEBAUUNGSPLAN "BREITE / BRETTENBACHWEG"**

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 28.02.2013

1 Lage, Zielsetzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Innenbereich relativ zentral, nördlich der 186 und westlich der L 110 zwischen der Breitestraße und dem Brettenbachweg.

Anlass der Bebauungsplanaufstellung war ein Bauwunsch des Grundstückseigentümers zum Bau eines Wohngebäudes für den Eigenbedarf. Der bestehende rechtskräftige Bebauungsplan von 1962 sieht für den Geltungsbereich keine Bebauung vor, da keine Baulinie festgesetzt wurde.

2 Verfahren

2.1 Bebauungsplan nach § 13 a BauGB

Das Verfahren wurde beschleunigt nach § 13 a Baugesetzbuch durchgeführt, da es sich um einen typischen Fall für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt. Die Voraussetzungen zur Anwendung des Verfahrens nach § 13 a BauGB waren aus folgenden Gründen gegeben:

Der Bebauungsplan hat eine Größe von ca. 1.570 qm und liegt somit weit unter dem Schwellenwert von 20.000 qm gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB. Es wurde kein Bebauungsplan, der in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang steht, aufgestellt.

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (s. Ziff. 2.2 nächste Seite).

Da Auswirkungen auf Mensch, Gesundheit, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft Kultur- und Sachgüter, sowie Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern nicht zu erwarten sind, konnte von einer Umweltverträglichkeitsprüfung abgesehen werden.

Alle Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB waren somit gegeben.

Aufgrund des beschleunigten Verfahrens nach § 13a (2) Nr. 1 und § 13 (2) und 3 Satz 1 BauGB wurde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen. Es erfolgte eine öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB und eine Beteiligung der Behörden nach § 4 (2) BauGB, die zu keiner inhaltlichen Änderung des Bebauungsplanes führte. Eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und ein Umweltbericht nach § 2 a BauGB waren nicht erforderlich.

Durch die Bebauungsplanaufstellung wird gleichzeitig der überdeckte Bereich des alten Bebauungsplanes „Breite“ von 1962 geändert bzw. aufgehoben.

Verfahrensübersicht:

Aufstellungsbeschluss	08.11.2012
Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB) mit öffentlicher Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	17.12.2012 - 21.01.2013
Satzungsbeschluss	28.02.2013

2.2 Bewertung der Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

FNP-Darstellung: Bestehende Wohnbaufläche.

Nutzung: Private Gartenfläche

Raumordnerische Vorgaben und Umweltschutzziele:

Regionalplan: keine Vorgaben

Schutzgut:

Auswirkungen des Bebauungsplanes:

Mensch

Gegenüber der bisherigen Nutzung ergeben sich hinsichtlich möglicher Beeinträchtigungen keine veränderten Auswirkungen.

Wohnqualität: die Wohnruhe bleibt durch die Beschränkung der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude weitgehend auf dem vorhandenen Niveau.

Tiere und Pflanzen

Zu vernachlässigende Auswirkungen.

Betroffene Arten: weit verbreitete Arten, Kulturfolger, v.a. Vögel und Insekten. Keine Hinweise auf erhebliche Beeinträchtigungen geschützter Arten.

Boden

Standort für natürliche Vegetation: unerhebliche Auswirkungen.

Natürliche Bodenfruchtbarkeit: keine zu erwartenden Veränderungen.

Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: keine erkennbaren Auswirkungen.

Filter u. Puffer für Schadstoffe: keine erkennbaren Auswirkungen.

Wasser

Es sind keine Oberflächengewässer betroffen.

Der Geltungsbereich liegt nicht im Überschwemmungsgebiet „Brettenbach“ (HW 83, HW 87, Gewässerdirektion Rhein Bereich Offenburg, 1995),

Klima und Luft

Zu vernachlässigende Auswirkungen.

Landschaftsbild

Keine Auswirkungen, da das Bebauungsplangebiet kaum einsehbar ist. Die zu errichtenden Wohngebäude fügen sich in die Umgebung ein.

Kultur- und Sachgüter: Keine betroffen

Wechselwirkungen

Aus Wechselwirkungen ergibt sich keine zusätzliche Bedeutung oder Gefährdung von Funktionen des Naturhaushaltes.

2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Der Bebauungsplan ist daher vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und bedarf keiner Genehmigung nach § 10 Abs. 2 BauGB.

2.4 Qualifizierungsmerkmale

Der Bebauungsplan enthält alle Festsetzungen nach § 30 (1) BauGB. Somit sind alle Vorhaben zulässig, sofern sie den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widersprechen und die Erschließung gesichert ist.

3 Erschließung, technische Infrastruktur

Das Gebiet ist verkehrstechnisch voll erschlossen.

Hinsichtlich der Energieversorgung, der Entsorgung und der Kommunikationstechnik können die Grundstücke an die bestehenden Netze angeschlossen werden (s. auch Hinweise zum Bebauungsplan). Änderungen an der öffentlichen Erschließungsanlage sind nicht geplant.

4 Begründung der Bebauungsvorschriften

4.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird das "Allgemeine Wohngebiet" nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt, was der angestrebten Nutzung entspricht. Der Nutzungskatalog der allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 (1) BauNVO wird nur geringfügig eingeschränkt.

Ausnahmsweise zulässig sollen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sein. Hierdurch soll der Wohnnutzung und den damit verbundenen Nutzungen der Vorrang eingeräumt werden. Insgesamt handelt es sich um ein bestehendes Wohngebiet, in welchem eine Baulücke geschlossen werden soll.

Im Baugebiet sollen Schank- und Speisewirtschaften, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig sein, da auf Grund der vorhandenen Struktur für diese Nutzungen kein Erfordernis besteht und angrenzende Wohngebäude vor übermäßiger Lärmeinwirkung verschont werden sollen.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sollen allgemein zulässig sein und können auch auf den nicht überbaubaren Flächen errichtet werden. Grenzabstände gemäß den Regelungen der LBO sind in jedem Fall einzuhalten.

4.1.1.1 Wohnungen je Wohngebäude

Die Zahl der Wohnungen wird auf 3 beschränkt, um die Wohndichte des vorhandenen Baugebietes im Wesentlichen beizubehalten. Es soll vermieden werden, dass durch eine zu hohe Ausnutzung der Grundstücke die dörfliche Struktur verloren geht. Dies könnte insbesondere bei zu hoher Verdichtung, der Überbauung von Freiflächen mit Garagen und Stellplätzen oder durch unregelmäßigen Mietwohnungsbau hervorgerufen werden.

Andererseits kann es sein, dass auf Grund sonstiger Bebauungsvorschriften oder Grundstückszuschnitte nicht immer 3 Wohnungen je Wohngebäude realisierbar sind.

4.1.2 Bauweise

Die Festsetzung der Bauweise entspricht dem Gebietscharakter mit freistehenden Einzel- oder Doppelhäusern und der geplanten Wohnbebauung.

4.1.3 Maß der baulichen Nutzung

4.1.3.1/2 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Vollgeschosse

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4, die Geschossflächenzahl mit 0,8 festgesetzt, um eine Nachverdichtung im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu ermöglichen.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird gemäß Eintragung im zeichnerischen Teil einheitlich mit II festgesetzt, wobei es den Bauherren überlassen ist, wie neben dem Erdgeschoss ein weiteres Vollgeschoss realisiert wird.

4.1.3.3.1- 3 Höhenbegrenzungen

Die zulässige Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe wird an die Höhenlage der Straße gekoppelt und ist von der Straßenoberkante aus in Höhe der Gebäudemitte zu messen (Gebäudemitte oder Schwerpunkt der Grundfläche des Gebäudes). Die Höhenlage der Gebäude ist vom Bauherrn nachzuweisen.

Die Traufhöhenbegrenzung soll dazu beitragen, überdimensionierte Gebäudehöhen in Bezug zum vorhandenen Gelände zu vermeiden.

Die Festsetzung der Gebäudehöhe auf max. 10,0 m bei Hauptgebäuden dient als eine Obergrenze, falls durch die maximale Ausnutzung anderer Festsetzungen (Baugrenzen, Traufhöhen, Dachneigung) ggf. noch höhere Gebäudehöhen entstehen könnten, die das Gesamtbild stören würden. Gleichzeitig soll die Verschattung für benachbarte Gebäude verringert werden.

4.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

4.1.4.1 Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt, wobei die Baufenster eine größtmögliche Flexibilität ermöglichen sollen.

4.1.4.2 Freihaltezone an öffentlichen Verkehrsflächen

Da der Brettenbachweg ohne Gehweg hergestellt wurde, ist es erforderlich, entlang der Straße einen Randstreifen von 25 cm Tiefe von festen Einbauten freizuhalten, damit beim Befahren mit LKW keine Behinderungen auftreten.

4.1.4.3 Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen

Auf eine zwingende Festsetzung von Flächen für Garagen und Stellplätze wird verzichtet, da hierfür kein Regelungsbedarf gesehen wird. Der geforderte Mindestabstand von 0,5 m von Garagen und Carports zu öffentlichen Verkehrsflächen dient dazu, den Straßenraum städtebaulich nicht zu sehr einzuengen und eine Behinderung der Fahrdynamik bei größeren Fahrzeugen zu vermeiden.

Ein Stauraum vor Garagen ist erforderlich, um Verkehrsbehinderungen zu vermeiden.

4.1.5 Erdmassenausgleich, Ausschluss von Metaldächern

Die vorgesehenen Regelungen dienen dem Schutz des Bodens und des Wasserhaushaltes.

4.1.6 Pflanzgebote für Bäume

Die Pflanzgebote dienen der Durchgrünung des Gebietes und als Ersatz für einige Obstbäume im vorderen Grundstücksbereich.

4.1.7 Ausgleichsmaßnahmen nach § 1 a BauGB

Durch die vorgesehenen Maßnahmen erfolgen keine erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft. Allgemein gelten Eingriffe aufgrund der Bebauungsplanänderung bzw. -aufstellung bei Anwendung des § 13 a BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Da Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 7 BauGB nicht berührt werden, sind Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a BauGB nicht erforderlich.

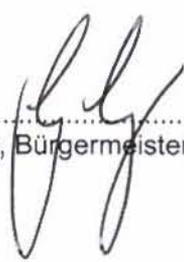
4.2 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen von Trägern öffentlicher Belange

Zu den Hinweisen erübrigt sich eine Begründung.

5 Erschließungskosten

Kosten für Erschließungsmaßnahmen entstehen der Gemeinde nicht.

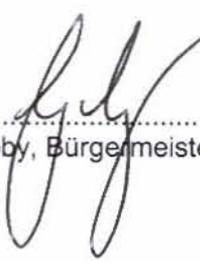
Sexau, den 28.02.2013


.....
(Goby, Bürgermeister)



Ausgefertigt:

Sexau, den **07. März 2013**


.....
(Goby, Bürgermeister)



ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

“BREITE / BRETTENBACHWEG“

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 28.02.2013

1 Dachformen

Zulässig sind bei den Hauptgebäuden nur geneigte Dächer zwischen 30° und 45°.

Nebengebäude und Garagen, außer Carports, müssen eine Dachneigung von mindestens 20° aufweisen.

2 Dachgauben

Die Länge von Dachgauben darf insgesamt 2/3 der Länge der jeweils zugehörigen Gebäudeseite (Außenwand bis Außenwand) nicht überschreiten. Dieses Maß gilt für die Summe aller Gauben auf einer Dachseite.

3 Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen gemäß § 37 Abs. 1 LBO wird auf 1,5 Stellplätze je Wohnung festgelegt. Die Stellplatzzahlen sind aufzurunden.

4 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. Dazu ist die Errichtung und die dauerhafte Erhaltung einer Retentionszisterne mit Anschluss an den öffentlichen Regenwasserkanal vorzusehen.

Die Größe des Rückhaltevolumens 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 28.02.2013

.....
(Goby, Bürgermeister)



ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "BREITE / BRETTENBACHWEG"

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 28.02.2013

Seite - 2/2 -

Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser örtlichen Bauvorschriften unter Beachtung des dazugehörigen Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Sexau übereinstimmt.

Sexau, den **07. März 2013**

.....
(Goby, Bürgermeister)



Rechtskräftig durch Bekanntmachung vom **08. März 2013**

Sexau, den **08. März 2013**

.....
(Goby, Bürgermeister)



BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "BREITE / BRETTENBACHWEG"

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 28.02.2013

**BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN
ZUM BEBAUUNGSPLAN "BREITE / BRETTENBACHWEG"**

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 28.02.2013

Seite - 1/2 -

1 Allgemeines

Da die Bebauungsvorschriften zum Bebauungsplan "Breite / Brettentalweg" nicht ausreichen, um gestalterische und andere bauordnungsrechtliche Zielvorstellungen der Gemeinde für den Bebauungsplan zu verwirklichen, werden örtliche Bauvorschriften erlassen.

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Breite/ Brettentalweg" ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

2 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

2.1 Dachformen

Bei Hauptgebäuden sind als Grundform nur geneigte Dächer mit den im zeichnerischen Teil angegebenen Dachneigungen zulässig. Die Festsetzung der Dachneigung soll zusätzlich eine Beschränkung der Gebäudehöhe bewirken.

Nebengebäude müssen eine Dachneigung von mindestens 20° aufweisen, die aber auch deutlich steiler sein kann, sofern die zulässige Gebäudehöhe bei Garagen von 5,0 m nicht überschritten wird. Bei Carports ist die Dachneigung freigestellt, so dass hier auch Flachdächer zulässig sind.

2.2 Dachgauben

Um weitgehend geschlossene Dachflächen und damit eine ruhigere Dachlandschaft im Ortsbild zu erzeugen, soll die Länge der Dachgauben beschränkt werden. Die Begrenzung der Gesamtlänge der Gauben auf 2/3 der Gebäudelänge wird auch bei gut zu belichtenden Dachräumen als zumutbar angesehen.

2.3 Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

Die Verpflichtung zur Erstellung von 1,5 Stellplätzen je Wohnung erfolgt im Hinblick auf die beengten Verhältnisse im Brettentalweg. Die öffentliche Verkehrsfläche soll von parkenden PKW frei gehalten werden. Da die Grundstück ausreichend groß sind, ist die Herstellung der Stellplätze auf privaten Flächen zumutbar.

2.4 Retentionszisternen

Die Verpflichtung zur Herstellung von Retentionszisternen soll dazu beitragen, den Wasserhaushalt zu entlasten. Da eine Versickerung des Niederschlagswassers

**BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN
ZUM BEBAUUNGSPLAN "BREITE / BRETTENBACHWEG"**

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 28.02.2013

Seite - 2/2 -

wegen der mangelnden Wasserdurchlässigkeit des Bodens (Lehm) nicht vorgeschrieben werden kann, ist die Rückhaltung mit gedrosseltem Abfluss die einzige Möglichkeit, den Eingriff durch die Bodenversiegelung zu vermindern.

Sexau, den 28.02.2013

.....
(Goby, Bürgermeister)



Ausgefertigt:

Sexau, den **07. März 2013**

.....
(Goby, Bürgermeister)

