

GEMEINDE SEXAU
LANDKREIS EMMENDINGEN

4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
„ZEHNERHAG UND WEGACKER“
MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Entwurf zur 4. Offenlage nach § 4a Abs. 3 BauGB (06.03. - 24.03.2023)
Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Änderungen gegenüber der 3. Offenlage sind kursiv gedruckt

Planverfasser im Auftrag der Gemeinde Sexau:

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

Inhalt:

- Satzung
- Bebauungsvorschriften
- Lärmgutachten *Nr. 5979/1240C vom 06.12.2022*
- Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes „Zehnerhag und Wegacker“
- Erläuterungsbericht „Bebauungsplan Zehnerhag-Wegacker, 4. Änderung - Hochwasserschutz TN=100a“ *vom 22.04.2022 mit Anlagen:*
 - Geotechnische Stellungnahme, Weiß Ingenieure*
 - Übersichten M. 1:10000*
 - Übersichtskarte*
 - Lagepläne M. 1:500*
 - Lageplan Bestand*
 - Lageplan Überflutungsflächen*
 - Lageplan Planung*
 - Querschnitte M. 1:100*
 - Querschnitte Planung Retentionsmulde 0+070.00 und 0+080.00*
 - Querschnitte Planung Retentionsmulde 0+090.00 und 0+110.00*
 - Querschnitte Planung Retentionsmulde 0+120.00 und 0+130.00*
- Örtliche Bauvorschriften
- Begründung der örtlichen Bauvorschriften
- Deckblatt zum zeichnerischen Teil (siehe Original-Plan)

GEMEINDE SEXAU

**SATZUNG ZUR 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
„ZEHNERHAG UND WEGACKER“**

Entwurf zur 4. Offenlage nach § 4a Abs. 3 BauGB (06.03. - 24.03.2023)

Gesetzliche Grundlagen

Der Gemeinderat der Gemeinde Sexau hat am in öffentlicher Sitzung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Zehnerhag und Wegacker“ gemäß § 10 Baugesetzbuch als Satzung beschlossen. Zugrunde gelegt wurden:

- das **Baugesetzbuch** (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414 zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726) m.W.v. 13.10.2022,
 - die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021,
 - die **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) v. 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), *zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),-*
- die **Landesbauordnung für Baden-Württemberg** i.d.F.vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), in Kraft getreten am 01.01.1996, zuletzt geändert durch Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1) m.W.v. 08.01.2022,
- die **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095) m.W.v. 12.12.2020.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes ist aus dem Deckblatt zur 4. Änderung vom zum zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes „Zehnerhag und Wegacker“ vom 29.12.1969 ersichtlich. Der Änderungsbereich umfasst einen Teil des Flurstücks 684/1.

§ 2 Gegenstand der 4. Änderung des Bebauungsplanes

Gegenstand der 4. Änderung ist der Bebauungsplan „Zehnerhag und Wegacker“ vom 29.12.1969, zuletzt geändert am 09.10.1997.

GEMEINDE SEXAU
SATZUNG ZUR 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „ZEHNERHAG UND WEGACKER“ MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Entwurf zur 4. Offenlage nach § 4a Abs. 3 BauGB (06.03. - 24.03.2023)

Seite - 2/3 -

§ 3 Inhalt und Bestandteile der 4. Änderung des Bebauungsplanes

Geändert wird der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes „Zehnerhag und Wegacker“ durch das Deckblatt zur 4. Änderung vom

Die Bebauungsvorschriften vom 26.10.1972 (§§ 1 - 11) werden für den Geltungsbereich der 4. Änderung aufgehoben und in der Fassung vom neu erlassen.

Als verbindliche Bestandteile werden beigefügt:

- Lärmgutachten Nr. 5979/1240C vom 06.12.2022

- Erläuterungsbericht „Bebauungsplan Zehnerhag-Wegacker, 4. Änderung - Hochwasserschutz TN=100a“ vom 22.04.2022, Zink Ingenieure.

Beigefügt ist eine Begründung zur 4. Änderung vom

§ 4 Örtliche Bauvorschriften

Für den Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Zehnerhag und Wegacker“ werden zugehörige örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO erlassen. Diese bestehen aus:

- a) textlicher Teil - örtliche Bauvorschriften - i.d.F.vom
- b) gemeinsames Deckblatt zur 4. Änderung i.d.F.v.

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

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zur 4. Änderung des Bebauungsplanes „Zehnerhag und Wegacker“ zuwiderhandelt.

§ 6 Inkrafttreten der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Zehnerhag und Wegacker“ und der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Zehnerhag und Wegacker“ und die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften werden mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB rechtswirksam. Gleichzeitig tritt der Bebauungsplan „Zehnerhag und Wegacker“ im Bereich der Überschneidung außer Kraft.

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

**GEMEINDE SEXAU
SATZUNG ZUR 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „ZEHNERHAG UND
WEGACKER“ MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

Entwurf zur 4. Offenlage nach § 4a Abs. 3 BauGB (06.03. - 24.03.2023)

Seite - 3/3 -

Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser 4. 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 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB

vom

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

ZUR 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "ZEHNERHAG UND WEGACKER"

Entwurf zur 4. Offenlage nach § 4a Abs. 3 BauGB (06.03. - 24.03.2023)

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Allgemeines Wohngebiet

Im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes wird das „Allgemeine Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Im „Allgemeinen Wohngebiet“ sind die folgenden Nutzungen aus § 4 Abs. 2 und 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,
- Anlagen für Verwaltungen.

Ausnahmsweise können die folgenden Nutzungen aus § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO zugelassen werden:

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind folgende Nutzungen aus § 4 Abs. 3 BauNVO:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Nebenanlagen sind im Rahmen der BauNVO allgemein zulässig, sofern dies nicht mit Aufschüttungen, die zu einer Verringerung des Retentionsraumes im Bereich des HQ₁₀₀ führen, verbunden ist.

1.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

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

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

1.3.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO), Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO), Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO)

Die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl und die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse werden durch Eintragung im zeichnerischen Teil festgesetzt.

1.3.2 Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe, Gebäudeöffnungen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhen der Gebäude müssen mindestens *40 cm* über den HQ₁₀₀-Wasserspiegellagen liegen. Diese Höhen sind für jedes Baufenster im zeichnerischen Teil eingetragen.

Die Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe, gemessen in der Gebäudemitte, darf nicht höher als 0,6 m über der Gehwegoberkante (Randstein, Lörchstraße) liegen.

Gegen Hochwasser ungesicherte Gebäudeöffnungen dürfen nicht unter der Mindesthöhe der Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe liegen.

1.3.3 Traufhöhe (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Traufhöhe, gemessen ab Oberkante Gehweg (Randstein, Lörchstraße) bis zum Schnittpunkt Außenmauer/Unterkante Dachkonstruktion darf höchstens betragen

- | | |
|----------------------------------|----------|
| a) bei eingeschossigen Gebäuden | 4,50 m |
| b) bei zweigeschossigen Gebäuden | 7,50 m |
| c) bei dreigeschossigen Gebäuden | 10,00 m. |

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 bis zu 0,5 m kann zugelassen werden (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

1.4.2 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.

Bei Stellplätzen, Garagen und Carports ist mindestens ein Abstand von 2,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche (Gehweg) einzuhalten. Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m Tiefe auf dem eigenen Grundstück einzuhalten.

1.5 **Lärmschutz (Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmeinwirkungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Das Baugebiet liegt im Einwirkungsbereich des Verkehrslärms der Lörchstraße (Landesstraße Nr. 110), von zwei Fußballplätzen und einer Tennisanlage mit drei Spielfeldern.

Gemäß dem als verbindlicher Bestandteil zum Bebauungsplan beigefügten Lärmgutachten Nr. 5979/1240C vom 06.12.2022 des Büros für Schallschutz, Dr. Wilfried Jans, Ettenheim, sind die in Ziff. 6.1 und 6.2 genannten Anforderungen (passive Schallschutzmaßnahmen) an schutzbedürftige Räume bzw. Gebäude im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes einzuhalten.

Da eine höhere Genauigkeit nicht hergestellt werden kann, werden die Darstellungen des Gutachtens nicht zusätzlich in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes übertragen. Die folgenden Vorschriften beziehen sich auf das o.g. Gutachten.

Zum Schutz vor **Lärmeinwirkungen durch den Kraftfahrzeugverkehr** auf der L 110 sind die Außenbauteile von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen so zu dimensionieren, dass eine hinreichende Luftschalldämmung sichergestellt ist.

~~Es sind nur die Berechnungen und Anlagen im Gutachten, die sich auf eine Bemessungsgeschwindigkeit (V_{zul}) von 30 km/h auf der Lörchstraße beziehen, anzuwenden.~~

Als Grundlage für die Ermittlung der erforderlichen Luftschalldämmung von Gebäudeaußenbauteilen ist die Zuordnung einzelner Teilflächen des Plangebiets zum maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-2 (2016-07) bzw. zu den in DIN 4109-1 (2016-07) definierten Lärmpegelbereichen zugrunde zu legen.

In den Anlagen 18 und 19 des o.g. Gutachtens sind für die einzelnen Geschosslagen die maßgeblichen Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche dargestellt und anzuwenden.

Gemäß den Ausführungen in Abschnitt 5.4 des Gutachtens (ab Nr. 1 Seite 31, letzter Absatz bis Ende) darf im **Außenwohnbereich** ein Beurteilungspegel "tags" von 62 dB(A) nicht überschritten werden. Aus den Darstellungen in den Anlagen 14 und 15, oben, ist ersichtlich, dass dieser Referenzwert im Bereich der vorgesehenen Bauflächen teilweise überschritten wird. Innerhalb der von einer Überschreitung dieses Referenzwerts von 62 dB(A) betroffenen Fläche ist die Anordnung eines Außenwohnbereichs nur zulässig, wenn dieser objektspezifisch, beispielsweise durch eine vorgelagerte Lärmschutzwand oder durch die Teilverglasung eines Balkons, geschützt wird.

Außerdem wird gemäß der Darstellung in Anlage 15, unten, innerhalb der jeweiligen Baufenster der Immissionsgrenzwert "nachts" von 49 dB(A) großflächig überschritten; unter Berücksichtigung der Eigenabschirmung durch das jeweils zu errichtende

Gebäude ist die Überschreitung des Immissionsgrenzwerts "nachts" aber *etwa auf die südöstliche Gebäudehälfte beschränkt (siehe gelb und rot gekennzeichnete Fassadenabschnitte in Anlage 17)*. Zum Schlafen genutzte Räume, welche sich in den von einer Überschreitung des Immissionsgrenzwerts "nachts" von 49 dB(A) betroffenen Fassadenabschnitten befinden und nur über diese Fassadenabschnitte belüftet werden können, müssen mit einer **mechanischen Lüftungsanlage** ausgestattet werden.

Zum Schutz vor **Lärmeinwirkungen durch die Sportanlagen** sind folgende Maßnahmen vorzunehmen:

Westlich der aus Anlage 12 des o.g. Gutachtens vom 06.12.2022 ersichtlichen 55 dB(A)-Isophone wird hier der Immissionsrichtwert "tags innerhalb der Ruhezeiten" überschritten, allerdings nur im 2. Obergeschoss und in darüber liegenden Geschossen. Deshalb ist im 2. Obergeschoss und auch darüber eines innerhalb dieses Baufensters zu errichtenden Gebäudes auf die **Anordnung öffentlicher Fenster** von schutzbedürftigen Räumen westlich dieser 55 dB(A)-Isophone zu **verzichten**.

Außerdem muss organisatorisch sichergestellt werden, dass während der Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr) im Zusammenhang mit der Nutzung der Sportanlagen und des Bergmattenhofs auf dem benachbarten Parkplatz nur Stellplätze genutzt werden, die einen Mindestabstand von 28 m zum nächstbenachbarten Baufenster innerhalb des Änderungsgebietes aufweisen.

Im Einzelnen sind die Vorgaben des o.g. Gutachtens ~~„die sich auf Maßnahmen bei einer zugrunde zu legenden Geschwindigkeitsreduzierung von 30 km/h auf der Lörchstraße beziehen~~, zu beachten.

1.6 Ausschluss von Metaldächern **(Maßnahmen zum Schutz des Bodens gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

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.

1.7 Grünordnung **1.7.1 Parkanlage**

In der als „Parkanlage“ im zeichnerischen Teil festgesetzten Fläche sind bauliche Anlagen nicht zulässig. Ausgenommen sind:

- Retentionsmulde (Abgrabung)
- Wege
- Grundstückszufahrten
- Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO.

1.7.2 Retentionsmulde mit Maßnahmen zum Schutz des Bodens gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Zum Ausgleich für das verloren gehende Retentionsvolumen ist eine Retentionsmulde gemäß Eintragung im zeichnerischen Teil herzustellen. Um weiterhin eine schützende Deckschicht über dem Grundwasser zu erhalten, darf sie nicht tiefer als 65 cm u. GOK ausgebildet werden (Muldenbasis). Zur Herstellung der Mulde ist der anstehende humose Oberboden (Mutterboden) wieder anzudecken. Die Fläche der Retentionsmulde ist mit einer naturschutzfachlich hochwertigen Feuchtwiesenmischung einzusäen. Danach ist eine zweischürige Mahd durchzuführen (Ende Mai und Ende Juli/Anfang August).

1.7.2 Biotop

Für das im Geltungsbereich befindliche und im Deckblatt eingetragene Biotop Nr. 179133160070 „Brettenbach bei Sexau“ gelten die Schutzbestimmungen des § 30 BNatSchG und § 33 NatSchG.

2 HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN VON TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE

2.1 Bestimmungen zur Durchführung der Regenwasser- und Abwasser- beseitigung

2.1.1 Häusliche Abwässer, Versickerungsanlagen

Alle häuslichen Abwässer sind in die öffentliche Kanalisation der Gemeinde Sexau abzuleiten. Es wird im Trennsystem entwässert.

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 auf dem eigenen Grundstück zu versehen. Die Herstellung befestigter 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 wasser-gefährdenden 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.

Aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet dürfen außerhalb der für die Bauvorhaben notwendigen und im Retentionsvolumen bereits bilanzierten Aufschüttungen keine anderen Aufschüttungen im Überschwemmungsgebiet erfolgen.

2.2.5 Bauschutt

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

2.2.6 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Oberboden: 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.

2.2.9 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 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.

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 Denkmalschutzrechtliche Hinweise

Sollten bei der Durchführung von Baumaßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

2.5 Abfallrecht

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

2. Grundsätzlich gilt der Vorrang der Abfallvermeidung sowie nachfolgend in genannter Rangfolge die Vorbereitung zur Wiederverwendung, das Recycling, die sonstige Verwertung (insbesondere energetische Verwertung und Verfüllung) vor der Beseitigung von Abfällen (§ 3 Abs. 19 bis 26 und § 6 KrWG).

GEMEINDE SEXAU
BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN ZUR 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
„ZEHNERHAG UND WEGACKER“

Entwurf zur 4. Offenlage nach § 4a Abs. 3 BauGB (06.03. - 24.03.2023)

Seite - 9/16 -

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

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

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

4. Bei Verwendung von qualitativ aufbereitetem Baustoffrecyclingmaterial im Rahmen von Verfüllungen sind die „Vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ des Umweltministeriums Baden-Württemberg vom 13.04.2004, Az.: 25-8982.31/37 einschließlich Anlagen und Folgerlasse im Hinblick auf eine ordnungsgemäße und schadlose Verwertung zu beachten.

Entscheidend sind dabei die wasser- und bodenschutzrechtlichen Vorgaben.

5. Sofern im Planungsgebiet Bodenmaterial von Fremdstandorten verwendet werden soll, sind die Vorgaben der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 zu beachten.

Entscheidend sind dabei die wasser- und bodenschutzrechtlichen Vorgaben.

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

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

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

9. Bei der Ausweisung von Baugebieten und der Durchführung von Bauvorhaben sollte im Sinne von § 3 Abs. 3 Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) im Rahmen der

Abfallvermeidung ein Erdmassenausgleich durchgeführt werden. Dabei werden durch die Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung anfallenden Massen an Bodenaushub vor Ort verwendet (sogenannter Erdmassenausgleich).

10. Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist das weitere Vorgehen mit der Abfallrechtsbehörde des Landratsamt Emmendingen (07641/451-5203 o. 5216, E-Mail: gja@landkreis-emmendingen.de) abzustimmen.

2.6 Hinweise 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-Spülleitungen 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 und bei der Gemeinde zu beantragen.

2.7 Hochwasser

2.7.1 Hochwassergefahr

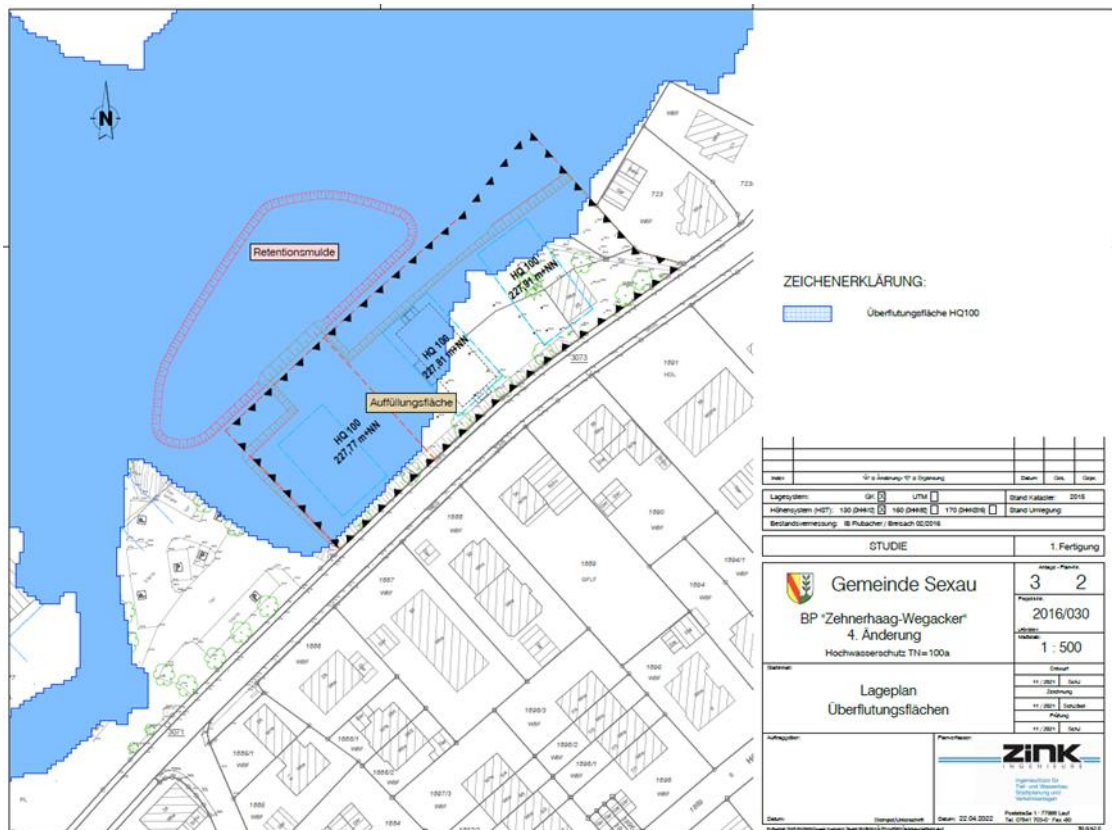
Es wird darauf hingewiesen, dass für das vorhandene Gebiet eine Überflutungsgefahr bei einem 10- bis 100-jährigen Hochwasser (HQ₁₀₀) besteht (siehe unten: „Lageplan Überflutungsflächen“ aus dem beigefügten Fachbeitrag „Bebauungsplan Zehnerhaag-Wegacker“ 4. Änderung Erläuterungsbericht – Hochwasserschutz TN = 100a - vom 22.04.2022).

**GEMEINDE SEXAU
BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN ZUR 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
„ZEHNERHAG UND WEGACKER“**

Entwurf zur 4. Offenlage nach § 4a Abs. 3 BauGB (06.03. - 24.03.2023)

Seite - 11/16 -

Lageplan Überflutungsflächen HQ100



Daher wird das überplante Gebiet in den Hochwassergefahrenkarten entsprechend gekennzeichnet. Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden an Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden (Hinweis: Hochwasserfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung).

Es ist darauf zu achten, dass die Schmutzwasserschächte mit einem Oberflächen-fremdwasserverschlussystem ausgestattet werden. Hiermit kann und muss verhindert werden, dass die SW-Kanäle im weiteren Verlauf und die Kläranlage am Ende der Kette überlastet werden.

Druckdichte Deckel sind dagegen, aufgrund dann fehlender Belüftung (negative Folgen wären Schwefelwasserstoffkorrosion), ungeeignet.

2.7.1 Hochwasserschutz

Es wird vollumfänglich auf den dem Bebauungsplan beigefügten und maßgebenden Fachbeitrag Erläuterungsbericht – Hochwasserschutz TN = 100a - vom 22.04.2022 verwiesen.

GEMEINDE SEXAU
BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN ZUR 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
„ZEHNERHAG UND WEGACKER“

Entwurf zur 4. Offenlage nach § 4a Abs. 3 BauGB (06.03. - 24.03.2023)

Seite - 12/16 -

Diese Unterlagen dienen dem Nachweis eines Hochwasserschutzes $TN = 100$ a und dem Beleg, dass nach § 78 WHG Vorhaben abweichend vom gesetzlichen Verbot ausnahmsweise genehmigt werden können.

Hinweise des Landratsamtes Emmendingen, Untere Wasserbehörde, vom 13.02.2019:

Bezüglich der Belange des Hochwasserschutzes und der weiteren wasserwirtschaftlichen und bodenschutzrechtlichen Belange ist im weiteren Verfahren folgendes zu beachten:

Belange des Hochwasserschutzes:

Die geplante Retentionsmulde entspricht im Wesentlichen den getroffenen Festlegungen. Im Zuge der Bearbeitung wurde der Verlust von Retentionsvolumen durch eine Verschneidung des Geländemodells mit der Wasserspiegellage bei HQ_{100} ermittelt. Dieser Verlust wird durch die Mulde ausgeglichen. Der Hochwasserabfluss wird durch die geplante Auffüllung und den gleichzeitigen Ausgleich durch die Mulde nicht nachteilig verändert. Die geplante Höhe des aufzufüllenden Geländes liegt über dem Bemessungswasserstand bei HQ_{Extrem} so dass eine hochwasserangepasste Bauweise gegeben wäre.

Aus fachtechnischer Sicht werden mit der geplanten Mulde die Voraussetzungen für eine Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 5 WHG erreicht.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Ausnahmegenehmigung für das Bauen im Überschwemmungsgebiet grundsätzlich zusammen mit dem Bauantrag zu beantragen (§ 78 Abs. 5 WHG) ist. Sofern die Mulde und die Auffüllung des Baugrundstücks nicht als eigenständige Maßnahme vor dem Bauantragsverfahren abgeschlossen ist, sondern in Zusammenhang mit dem Bauvorhaben erfolgen soll, ist die Ausnahmegenehmigung zusammen mit der Baugenehmigung zu beantragen und zu erteilen.

Die Retentionsmulde ist in jedem Fall vor Beginn der Auffüllung bzw. der Baugenehmigung fertigzustellen.

Wasserrechtlich sind durch die geplante Mulde und das Bauvorhaben mehrere Tatbestände betroffen:

- Die Mulde stellt eine Abgrabung im Überschwemmungsgebiet dar. Aufgrund der Größe der Mulde ist diese nach Anhang 1 der LBO baurechtlich nicht verfahrensfrei und bedarf einer bau- und naturschutzrechtlichen Genehmigung. Darin wird dann die wasserrechtliche Zulassung mit erteilt (§ 84 Abs. 2 WG).
- Da die Mulde innerhalb des Gewässerrandstreifens liegt, ist hierfür eine Befreiung erforderlich (§ 38 Abs. 5 WHG). Auch diese Befreiung wird nach § 84 Abs. 2 WG zusammen mit der Baugenehmigung erteilt. Das dafür von der Wasserbehörde

erforderliche Einvernehmen kann in Aussicht gestellt werden, da es sich in diesem speziellen Fall nur um einen vorübergehenden Eingriff handelt und die im Wasserhaushaltsgesetz aufgeführten Funktionen des Gewässerrandstreifens nach Fertigstellung der Maßnahme wieder erreicht werden.

- Die nach § 78 Abs. 5 WHG erforderliche Ausnahmegenehmigung für die Bauvorhaben wurde oben bereits beschrieben.

Aufgrund der in § 84 WG getroffenen Regelung der Zuständigkeit, ist der Antrag für die Abgrabung somit beim Landratsamt Emmendingen, Amt für Bauen und Naturschutz, zu beantragen.

Es muss gewährleistet sein, dass die Mulde in ihrer Funktion dauerhaft erhalten bleibt. Zur rechtlichen Sicherung sollte hier eine Baulast eingetragen werden.

Hinweis zur technischen Ausführung der Mulde:

Damit das in der Mulde anfallende Wasser nach Niederschlagsereignissen oder im Einstaufall von Hochwasser wieder ablaufen kann, wird empfohlen, eine künstliche Einrichtung vorzusehen, durch die das Wasser abfließen kann, welches nicht in der Mulde versickert.

2.8 Hinweise zur Erdgasversorgung

Die Erdgasversorgung für das Verfahrensgebiet kann durch Anschluss an das bestehende Leitungsnetz in der Lörchstraße sichergestellt werden. Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der bnNetze GmbH, den Bestimmungen der NDAV und den Maßgaben der einschlägigen Regelwerke in der jeweils gültigen Fassung ausgeführt. In Anlehnung an die DIN 18012 wird für Neubauvorhaben ein Anschlussübergaberaum benötigt. In diesem ist ausreichend Platz für Zähler der bnNETZE GmbH vorzusehen. Der Hausanschlussraum ist an der zur Straße zugewandten Außenwand des Hauses einzurichten und hat ausreichend belüftbar zu sein. Anschlussleitungen sind gradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen.

2.9 Hinweis der Deutschen Telekom Technik GmbH, Offenburg

Das Plangebiet kann grundsätzlich an die vorhandene Telekominfrastruktur angeschlossen werden. Inwieweit die Schaltreserven der Kabel ausreichen, kann erst nach Kenntnis der endgültig vorgesehenen Planung beurteilt werden. Sofern ein Anschluss an das Netz der Telekom gewünscht wird, sollte die betreffende Bauherrenschaft so früh als möglich über die Bauherren-Hotline unter der kostenlosen Rufnummer 0800 33 01 903 oder über das Internet

www.telekom.de/umzug/bauherren einen entsprechenden Auftrag erteilen.

Hinweis: Im Weg entlang des Brettenbachs verläuft eine Telekommunikationslinie zur Versorgung des Tennis-Clubheims und des Schützenstandes.

2.10 Hinweis der Netze BW GmbH, Rheinhausen

Die Stromversorgung für das Gebiet kann voraussichtlich aus dem bestehenden Versorgungsnetz erfolgen. Ob und in welchem Ausmaß ggf. eine Netzerweiterung erforderlich ist, kann erst festgelegt werden, wenn der elektrische Leistungsbedarf dieses Bereiches bekannt ist. Das Stromversorgungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt.

Die Herstellung des elektrischen Versorgungsnetzes erfolgt durch ein von der Netze BW GmbH beauftragtes, qualifiziertes Unternehmen. Bei der Ausführungsplanung ist der hierfür erforderliche zeitliche Aufwand bei der Netze BW GmbH zu erfragen und im Bauzeitenplan zu berücksichtigen.

2.11 Geotechnik

Hinweise des Regierungspräsidiums Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoff und Bergbau (LGRB) vom 13.01.2017:

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bilden quartäre Lockergesteine (Auenlehm, Lösslehm) unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Im Untergrund sind Gesteine der Vogesensandstein-Formation zu erwarten. Zum Grundwasserflurabstand im Plangebiet liegen dem LGRB keine konkreten Daten vor. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes, mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen.

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

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

Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum

GEMEINDE SEXAU
BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN ZUR 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
„ZEHNERHAG UND WEGACKER“

Entwurf zur 4. Offenlage nach § 4a Abs. 3 BauGB (06.03. - 24.03.2023)

Seite - 15/16 -

genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Allgemeine Hinweise

Für Bohrungen besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht (§ 4 Lagerstättengesetz) beim LGRB. Hierfür steht unter <http://www.lgrb.uni-freiburg.de/lgrb/Service/bohranzeigen> eine elektronische Erfassung zur Verfügung.

Geotechnische Stellungnahme vom 15.05.2017

Die Gemeinde Sexau hat zur Erkundung des Bodens ein Gutachten anfertigen lassen („Geotechnische Stellungnahme“ vom 15.05.2017, Weiß Ingenieure, Freiburg). Dieses enthält eine Beschreibung des Baugrunds, Angaben zu Homogenbereichen nach DIN 18300, Bodengruppen nach DIN 18 196 und Frostempfindlichkeitsklasse nach ZTV E-StB 09. Grundlage der Untersuchung waren zwei Baggerschürfe vom 12.04.2017 am Nordwestrand der geplanten Retentionsmulde. Danach ist das Probenmaterial hinsichtlich der Wiederverwendung bzw. -verwertung in die Einbaukonfiguration **Z0 Lehm/Schluff** einzuordnen.

Bei einer Entsorgung ist das Material dem **Abfallschlüssel 1705 04** zuzuordnen.

Wird das Aushubmaterial von der Baustelle entfernt und auf einem anderen Grundstück eingebaut oder einem Entsorgungsbetrieb zugeführt und die jeweilige Annahmestelle die Charakterisierung des Anliefermaterials als nicht ausreichend ansieht, kann entsprechend der Deponieverordnung (DepV) eine Zwischenlagerung und Haufwerksbeprobung erforderlich werden. Hierbei sind Abweichungen von den ermittelten Schadstoffparametern möglich. In der Ausschreibung sollten daher Positionen auch für die Entsorgung von Aushubmaterial der hier nicht ermittelten Einbaukonfigurationen vorgesehen werden. Zur Abstimmung der Erdbauunternehmen mit ihren Entsorgern sind die Analyseergebnisse den Entsorgern vollständig vorzulegen.

Näheres ist der o.g. Geotechnischen Stellungnahme, die bei der Gemeindeverwaltung Sexau eingesehen werden kann, zu entnehmen.

Grundwasserschutz:

Es wird darauf hingewiesen, dass die Auswirkungen eines neuen Bauvorhabens auf das Grundwasser in den **Bauantragsunterlagen** darzustellen sind.

Mit den Bauantragsunterlagen ist eine objekt-bezogene **Baugrunduntersuchung** gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein Ingenieurbüro vorzulegen. Diese Untersuchung soll darlegen, ob mit dem Bauvorhaben wasserrechtliche Tatbestände erfüllt sind (z.B. Bauen im Grundwasser, Beeinträchtigung des Grundwassers, Stauwirkung u.a.m.), die ggf. einer Gestattung bedürfen.

**GEMEINDE SEXAU
BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN ZUR 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
„ZEHNERHAG UND WEGACKER“**

Entwurf zur 4. Offenlage nach § 4a Abs. 3 BauGB (06.03. - 24.03.2023)

Seite - 16/16 -

Die Vorgaben nach § 78 Abs. 5 WHG sind einzuhalten. In Zusammenhang mit der Baugenehmigung ist die notwendige Genehmigung nach § 78 Abs. 5 WHG erforderlich.

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

Ausgefertigt:

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

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

Rechtswirksam durch Bekanntmachung vom

BEGRÜNDUNG

ZUR 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "ZEHNERHAG UND WEGACKER"

Entwurf zur 4. Offenlage nach § 4a Abs. 3 BauGB (06.03. - 24.03.2023)

1 Zielsetzungen

Der Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Zehnerhag und Wegacker“ liegt in der Ortsmitte von Sexau an der L 110 (Lörchstraße). Der Bebauungsplan „Zehnerhag und Wegacker“ wurde im Jahr 1969 aufgestellt und bereits dreimal geändert.

Der Änderungsbereich umfasst einen Teil des Flurstücks 684/1 und hat eine Größe von 9812 qm.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, eine Nachverdichtung in dem Änderungsbereich zu ermöglichen, da im rechtswirksamen Bebauungsplan der größte Teil als öffentliche Parkanlage festgesetzt ist. Die Verdichtung liegt im öffentlichen Interesse, da Flächen im Außenbereich eingespart werden können und die vorhandene Erschließungsanlage besser ausgenutzt wird.

Die Bebaubarkeit soll drei Baufenster ermöglicht werden, wovon eins bereits dem Neubau einer Flüchtlingsunterkunft diene und bereits bebaut ist.

Da es sich um eine sehr zentral gelegene Fläche mit guter Verkehrsanbindung in Sexau handelt, ist eine Nutzung lediglich als öffentliche Grünfläche im Sinne einer guten städtebaulichen Ordnung nicht mehr ausreichend begründbar. Die Funktion der bestehenden Grünfläche kann auf die unmittelbar nördlich angrenzenden Grünflächen, die auch für die Naherholung geeignet sind, verschoben werden. Dies wäre nicht der Fall, wenn es sich um eine innerstädtische, intensiv genutzte Grünfläche innerhalb eines sonst dicht bebauten Stadtkerns gehandelt hätte. Diese Konstellation ist in der ländlich geprägten Gemeinde Sexau nicht gegeben.

Die Bebauungsvorschriften des alten Bebauungsplanes werden, soweit sinnvoll, inhaltlich weitgehend für den Änderungsbereich übernommen, jedoch vollständig neu formuliert. Dies bedeutet, dass die Regelungsdichte ebenfalls weitgehend dem alten Bebauungsplan angepasst wird, um eine gewisse Angleichung an das Erscheinungsbild der Umgebung zu erreichen.

Für den Änderungsbereich werden gleichzeitig örtliche Bauvorschriften erlassen.

2 Verfahren, Rahmenbedingungen

2.1 Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

Diese 4. Änderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch durchgeführt. Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB werden aus folgenden Gründen als erfüllt angesehen:

- Der Geltungsbereich der Änderung befindet sich im Innenbereich und innerhalb eines qualifizierten Bebauungsplanes. *Die Änderungsfläche liegt in der Mitte der Gemeinde Sexau, unmittelbar an der Hauptverkehrsachse. Der Bebauungsplan dient der*

Nachverdichtung dieses zentralen Bereiches und stellt somit eine Maßnahme der Innenentwicklung dar.

- Die Baugrundstücke haben eine Gesamtgröße von 4.151 qm und die überbaubaren Flächen (Baufenster) im Geltungsbereich der Änderung eine Größe von insgesamt 1.200 qm, so dass die zulässige Grundfläche weit unter dem Schwellenwert des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1. BauGB (20.000 qm) liegt. 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 die Schließung einer größeren Baulücke handelt.

Die Bebauungsplanänderung 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.

2.2 Natur- und Artenschutz

Eine kurze Abhandlung zu den in Frage kommenden Schutzgüter ist in der nachfolgenden Tabelle zusammengefasst.

2.2.1 Bewertung der Schutzgüter

FNP-Darstellung:	Parkplatz, öffentliche Grünfläche, Wohnbaufläche
Flächennutzung:	Bereits zum Teil bebaute Fläche mit Flüchtlingsunterkunft und einem weiteren älteren Wohngebäude, Parkplatz, öffentliche Grünfläche
Raumordnerische Vorgaben und Umweltschutzziele:	
Regionalplan:	keine Vorgaben
Landschaftsplan:	keine Vorgaben

**GEMEINDE SEXAU
BEGRÜNDUNG ZUR 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „ZEHNERHAG UND
WEGACKER“**

Entwurf zur 4. Offenlage nach § 4a Abs. 3 BauGB (06.03. - 24.03.2023)

Seite - 3/16 -

<u>SCHUTZGUT:</u>	<u>AUSWIRKUNGEN DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG:</u>
Mensch	<p>Immissionen: Der Straßenverkehrslärm durch die Lörchstraße (L 110) wird durch eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 40 km/h verringert. Dem Sportlärm wird durch durch passive Schallschutzmaßnahmen begegnet.</p> <p>Auswirkungen auf die Wohnqualität bestehen durch die Nachverdichtung nur geringfügig und in vertretbarer Weise, da nur die an der Straße liegende Fläche einer Bebauung zugeführt wird, während die für die Naherholung wesentlichen Außenbereiche am Brettenbach erhalten bleiben. Die Gebäude süd-östlich der Lörchstraße werden durch die hinzukommende Bebauung bei der Besonnung kaum beeinträchtigt.</p>
Tiere und Pflanzen, Biotope	<p>Insgesamt geringe bis zu vernachlässigende Auswirkungen.</p> <p>Die Umnutzung durch Bebauung erfolgt straßenbegleitend auf einer ökologisch wenig bedeutenden Fläche ohne Baum- und Buschbestand. Betroffene Arten: weit verbreitete Arten, Kulturfolger, v.a. Vögel und Insekten. Keine Hinweise auf erhebliche Beeinträchtigungen geschützter Arten. Die straßenbegleitenden Bäume können weitgehend erhalten bleiben (Birken).</p> <p>Der Uferbereich des Brettenbaches liegt teilweise im Bereich des Biotopes Nr. 179133160070 „Brettenbach bei Sexau“ (Uferböschung bis zum Gehweg). Hier erfolgen keine Eingriffe.</p> <p>Die zur Retention des Hochwassers festgesetzte Fläche wird nach Fertigstellung des Retentionsbeckens wieder als Mähwiese hergestellt. Die bestehende Nutzungsart (Parkanlage) bleibt unverändert.</p>
Boden	<p>Standort für natürliche Vegetation: unerhebliche Auswirkungen.</p> <p>Natürliche Bodenfruchtbarkeit: zu vernachlässigender Verlust durch Bebauung im Zuge der Nachverdichtung</p> <p>Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: die Bodenversiegelung im Bereich der Bebauung führt insgesamt zu geringen Auswirkungen. .</p> <p>Filter und Puffer für Schadstoffe: geringe Auswirkungen.</p>
Wasser	<p>Grundwasser: möglicherweise geringer Flurabstand.</p> <p>Teile der Geltungsbereichs liegen im Bereich eines HQ100. Die für die Bebauung verlorengelende Retentionsfläche wird vollständig durch eine Retentionsmulde ausgeglichen.</p> <p>Oberflächengewässer: der Brettenbach grenzt an den Geltungsbereich. Hier sind keine Veränderungen geplant. Ein Gewässerstrandstreifen von 5,0 m Breite wird eingehalten.</p>
Klima und Luft	<p>Zu vernachlässigende Auswirkungen.</p>
Landschaftsbild	<p>Der Änderungsbereich liegt im Dorfkern und betrifft die Schließung einer größeren Baulücke. Erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild entstehen nicht.</p>
Kultur- und Sachgüter:	<p>Keine betroffen.</p>
Wechselwirkungen	<p>Aus den Wechselwirkungen ergibt sich keine zusätzliche Bedeutung bzw. Gefährdung von Funktionen des Naturhaushaltes.</p>

Aufgrund vorgenannter Tatsachen werden die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB als typischer Fall einer Nachverdichtung im Rahmen der Innenentwicklung als gegeben angesehen.

Ausgleichsmaßnahmen sind aufgrund des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich, da die Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig gelten.

2.2.2 Artenschutz

Die Eingriffssituation ändert sich durch die geplanten Änderungen gegenüber dem derzeit rechtswirksamen Bebauungsplan hinsichtlich des Artenschutzes kaum. Eine erhebliche Betroffenheit geschützter Tier- und Pflanzenarten kann ausgeschlossen werden, da entsprechende Lebensräume aufgrund der vorhandenen Nutzungen und der Ausstattung fehlen (s. Foto unten). Betroffen ist nur eine Baureihe an der L 110, die *z.T. als Mähwiese genutzt wurde*. Sträucher und Büsche sind nicht vorhanden. Lediglich Baumpflanzungen entlang der L 110 (Birken) liegen im Geltungsbereich und können weitgehend erhalten bleiben.



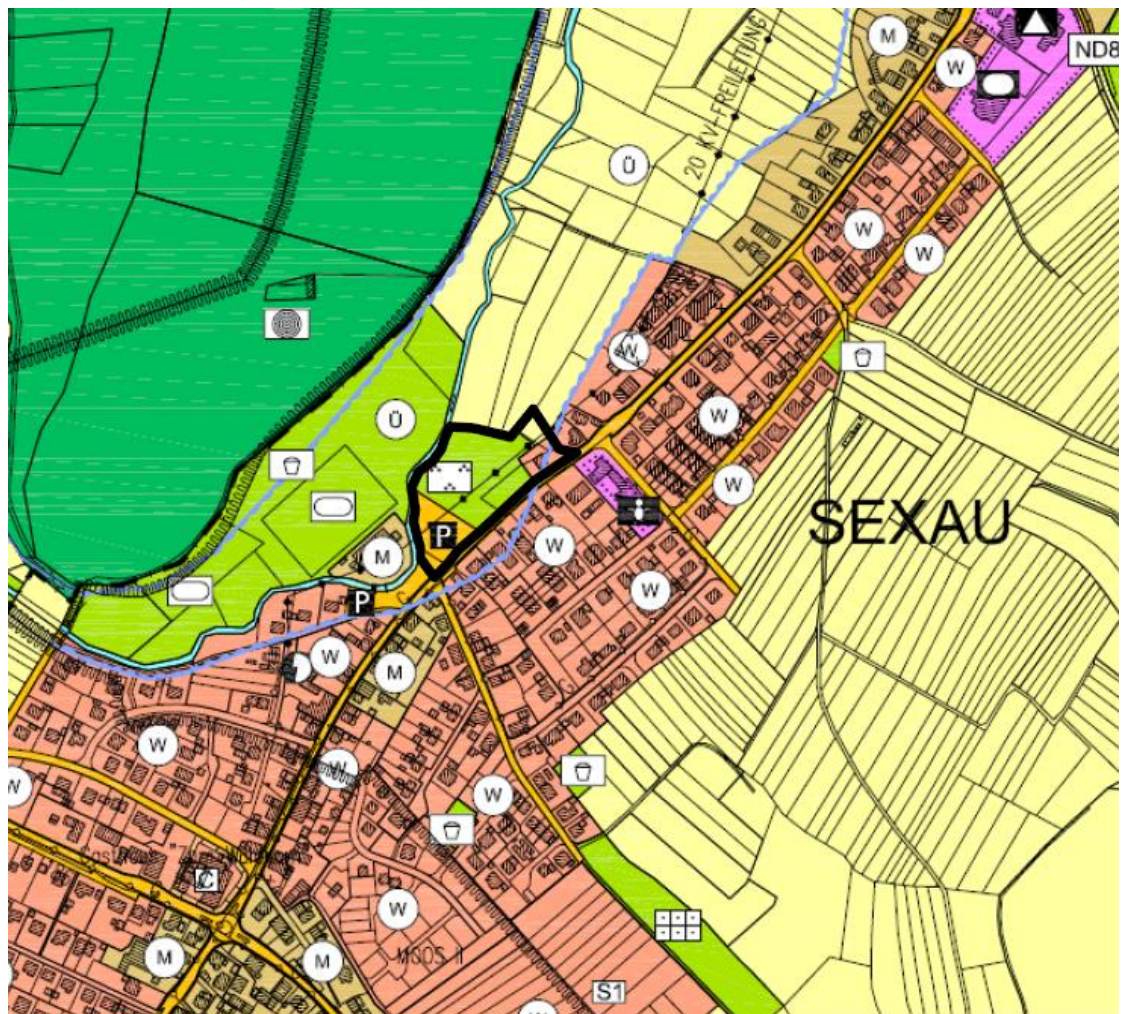
Foto: Änderungsgebiet im Bereich der Bebauung mit L 110 vor Errichtung des bereits fertiggestellten Neubaus
Aufnahmedatum: 15.12.2015 (Blickrichtung Nord-Osten)

2.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan 2020 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Emmendingen – Freiamt – Malterdingen – Sexau – Teningen (s.u.) ist die Änderungsfläche teils als öffentliche Parkanlage, teils als Parkplatz und als Wohnbaufläche dargestellt. Im Südwesten schließt eine gemischte Baufläche an.

Die Flächenwidmungen für den Parkplatz und den größten Teil des Parkanlage werden beibehalten. Lediglich an der L 110 wird ein Streifen für Wohnbebauung im Rahmen einer Wohnbaufläche im Bebauungsplan ausgewiesen. In diesem Bereich soll der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden (§ 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Flächennutzungsplan-Ausschnitt mit Eintragung des Geltungsbereichs der 4. Bebauungsplanänderung:



**GEMEINDE SEXAU
BEGRÜNDUNG ZUR 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „ZEHNERHAG UND
WEGACKER“**

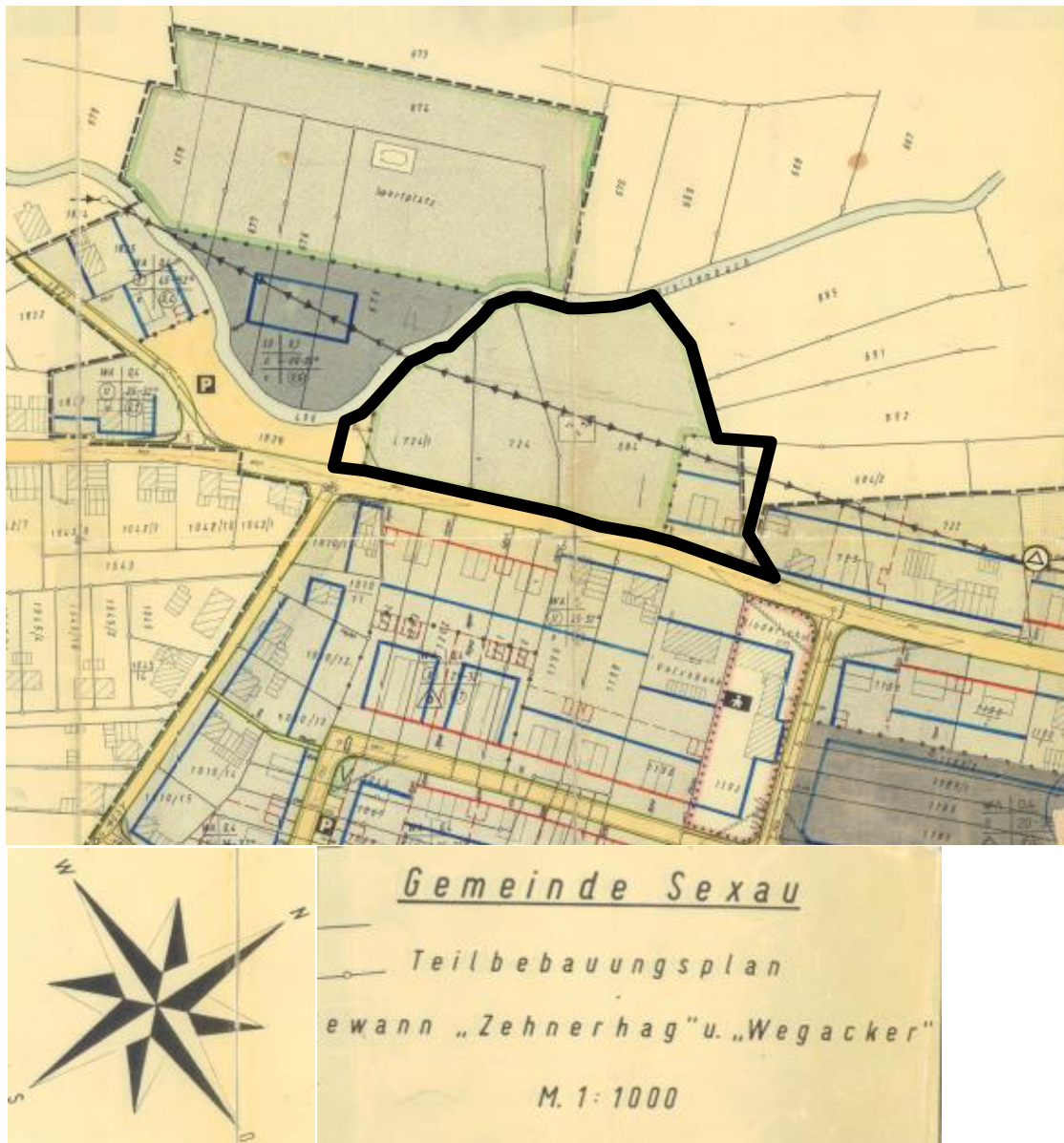
Entwurf zur 4. Offenlage nach § 4a Abs. 3 BauGB (06.03. - 24.03.2023)

Seite - 6/16 -

2.4 Rechtswirksamer Bebauungsplan

Im rechtswirksamen Bebauungsplan ist die Änderungsfläche weitgehend als Parkanlage festgesetzt. Im nord-östlichen Rand befindet sich das Baufenster des bestehenden Wohngebäudes, am südlichen Rand der Parkplatz.

Ausschnitt aus dem Bebauungsplan "Zehnerhag und Wegacker" mit Eintragung des Geltungsbereichs der 4. Änderung:



(Der Originalplan ist nicht genordet)

2.5 Hochwasserschutz

Der Änderungsbereich des Bebauungsplans ist laut Hochwassergefahrenkarte bei Auftreten eines 10- bis 100-jährlichen Hochwassers von Überschwemmung betroffen (s. Kartenausschnitt nächste Seite). Randbereiche sind auch von einem HQ_{extrem} betroffen. Aus diesem Grund liegt der Bebauungsplan voraussichtlich innerhalb eines Überschwemmungsgebietes gemäß § 65 Wassergesetz Baden-Württemberg.

Der Änderungsbereich liegt innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes, der bereits einen Teil im Nordosten als „allgemeines Wohngebiet“ und einen Teil im Südwesten als „Parkanlage“ festsetzt. Der größte Teil der Änderungsfläche ist bereits mit zwei Wohngebäuden bebaut. Lediglich ein weiteres Wohngebäude ist noch geplant. Somit handelt es sich nicht um ein „neues Baugebiet“ im Sinne des § 78 Abs. 2 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG, vom 31. Juli 2009), sondern um die Überplanung eines bereits bebauten Bereiches mit zwei bestehenden Gebäuden an der Lörchstraße und um ein Einzelfallvorhaben (Wohngebäude) im Sinne des § 78 Abs. 5 WHG.

Die Voraussetzungen des § 78 Abs. 5 WHG für diesen Einzelfall werden aus folgenden Gründen als gegeben angesehen:

a) Die Hochwasserrückhaltung wird nicht beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum wird zeitgleich durch ein Rückhaltebecken vollständig ausgeglichen.

Hinweis: In Anwesenheit eines Vertreters des Landratsamtes Emmendingen, Untere Wasserbehörde, wurden am 12.04.2017 zwei Baggerschürfe bis zu einer größten Tiefe von 1,2 m unter Gelände im Bereich des Retentionsbeckens durchgeführt. Im Ergebnis zeigte sich, dass ein regelmäßiger Einstau der Mulde nicht stattfindet. „Die in den Baggerschürfen festgestellten Bodenschichten zeigten bis in die Aufschlussentiefe keinerlei Farbwechsel, die auf einen dauerhaften Grundwassereinstau hindeuten...“ Es wurde festgelegt, dass keine weiteren Schürfe durchgeführt werden sollen und genauere Angaben nur das Installieren von Grundwassermesspegeln und die langjährige Beobachtung von Grundwasserschwankungen liefern würden. Quelle: „Geotechnische Stellungnahme“ vom 15.05.2017, Weiß Ingenieure, Freiburg.

b) Der Wasserstand und der Abfluss bei Hochwasser werden nicht nachteilig verändert, da in das Bachbett und die Uferbereiche nicht eingegriffen werden.

c) Ein bestehender Hochwasserschutz wird nicht berührt oder sogar beeinträchtigt.

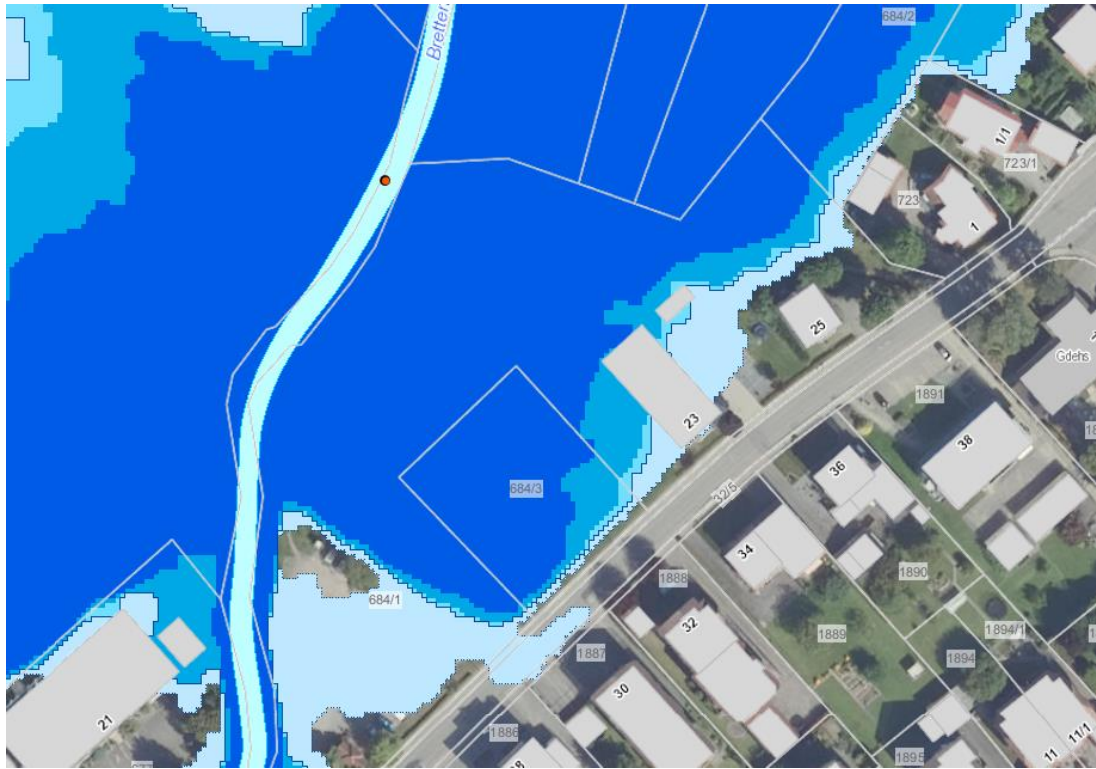
d) Das Bauvorhaben wird hochwasserangepasst ausgeführt, indem die Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe des geplanten Gebäudes mindestens 40 cm über der HQ₁₀₀-Wasserspiegellage liegen muss und gegen Hochwasser ungesicherte Gebäudeöffnungen nicht unter der Mindesthöhe der Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe liegen dürfen.

**GEMEINDE SEXAU
BEGRÜNDUNG ZUR 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „ZEHNERHAG UND WEGACKER“**

Entwurf zur 4. Offenlage nach § 4a Abs. 3 BauGB (06.03. - 24.03.2023)

Seite - 8/16 -

Hochwasserrisikomanagement-Abfrage (LUBW, Ausdruck vom 05.01.2023)




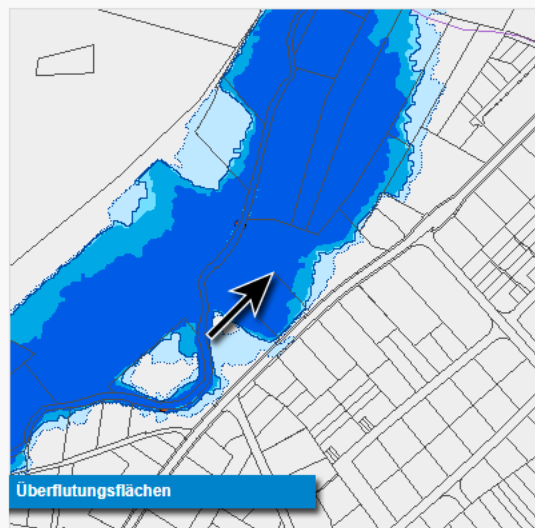
Information zu Überflutungsflächen und -tiefen

Ost	418167
Nord	5327680
Das Lagebezugssystem ist ETRS89 (EPSG 25832)	
Gemeinde	Sexau
Kreis	Emmendingen
Regierungspräsidium	Reg.-Bez. Freiburg
Gewässereinzugsgebiet	Brettenbach uh. Erlengraben oh. Krumbach

	UF	UT [m]	WSP [m ü. NHN]
10-jährliches Hochwasser (HQ ₁₀)	✓	0,2 m	227,4 m
50-jährliches Hochwasser (HQ ₅₀)	✓	0,4 m	227,6 m
100-jährliches Hochwasser (HQ ₁₀₀)	✓	0,5 m	227,7 m
Extrem Hochwasser (HQ _{EXTREM})	✓	0,7 m	227,9 m

UF: Überflutungsflächen, UT: Überflutungstiefen, WSP: Wasserspiegellagen
Hinweis: Die angegebenen Werte sind auf Dezimeter kaufmännisch gerundet.
Überflutungstiefen kleiner 10cm werden auf 10cm gerundet. Es ist zu beachten, dass Werte in Gebäuden mit Unsicherheiten behaftet sind.
Das Höhenbezugssystem für alle Höhenangaben ist DHHN2016, Höhenstatus (HST) 170, EPSG 7837.

 mögliche Änderung /
Legendenbifortschreibung



Überflutungsflächen

2.6 Erschließung

Öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Lediglich für die Zufahrten zu den Grundstücken sind Anpassungen der Randsteine und des Gehweges erforderlich.

Die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung des Gebietes erfolgt durch Anschlüsse an das vorandene Netz, gleiches gilt für die Stromversorgung und die Telekommunikation.

Brandschutz: Die erforderliche Löschwassermenge von 96 cbm/h über die Dauer von zwei Stunden kann bereit gestellt werden.

Auf die Vorschriften für die Zufahrt und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr nach VwV-Feuerwehrlflächen (LBOAVO § 2 Abs. 1-4) wird hingewiesen.

2.7 Verfahrensübersicht

Die Änderung erfolgt durch ein Deckblatt zum zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes „Zehnerhag und Wegacker“.

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

Änderungs- und Offenlagebeschluss	21.01.2016
1. Öffentl. Auslegung/Behördenbeteiligung (§ 13a BauGB)	19.12.2016 - 20.01.2017
2. Öffentliche Auslegung (§ 4a Abs. 3 BauGB)	17.06. - 19.07.2019
3. Öffentliche verkürzte Auslegung (§ 4a Abs. 3 BauGB)	21.03. - 05.04.2022
4. Öffentliche Auslegung (§ 4a Abs. 3 BauGB)
Satzungsbeschluss

2.8 Qualifizierungsmerkmale

Für den Änderungsbereich gilt, dass der Bebauungsplan die Voraussetzungen des § 30 Abs. 1 BauGB erfüllt, so dass nach Erlangen der Rechtswirksamkeit der Änderung alle Vorhaben zulässig sind, die mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes übereinstimmen.

3 Begründung der Bebauungsvorschriften

3.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird für den überbaubaren Bereich das Allgemeine Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Im „Allgemeinen Wohngebiet“ sollen allgemein zulässig sein: Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Anlagen für Verwaltungen, da sich diese Nutzungen in das von Wohnen geprägte Umfeld einfügen.

Nicht zulässig sind wegen ihres Flächenbedarfs besser in Randlagen anzusiedelnde Gartenbaubetriebe, weiterhin Tankstellen, da diese nicht in unmittelbarer Nähe zur Wohnbebauung errichtet werden sollen, sowie Schank- und Speisewirtschaften, da diese die umgebende Wohnbebauung durch nächtlichen Besucherverkehr stören könnten und sich bereits eine Gaststätte in der Nähe befindet.

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.

3.1.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Festsetzung der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO entspricht der umgebenden Bebauung. Eine untypische Gebäudelänge von bis zu 50 m, die sonst zulässig wäre, wird durch die Festsetzung der Baugrenzen vermieden.

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

3.1.3.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO), Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO), Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO)

Die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl und die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse werden durch Eintragung im zeichnerischen Teil festgesetzt. Entsprechend der Lage im Ortskern sollen die Grundstücke gut ausnutzbar sein, weshalb bei der GRZ von 0,6 der Orientierungswert gemäß § 17 BauNVO für das WA überschritten wird. Die Überschreitung wird damit begründet, dass ausreichende Umstände vorliegen, die diese Verdichtung kompensieren: der Gebäudeabstand zur nordöstlich gelegenen Bebauung beträgt ca. 30 m und zur südöstlich, gegenüber der Lörchstraße gelegenen Bebauung 20 - 25 m. Nach Südwesten grenzt die Parkplatzfläche und nach Nordwesten die Parkanlage an. Die Baufenster im Gebiet selbst haben untereinander

einen Abstand von ca. 12 -15 m. Dadurch wird eine ausreichende Belichtung und Besonnung sichergestellt. Im Übrigen sind die Abstandsflächen der LBO einzuhalten. Die Geschossflächenzahl wird mit 1,2 festgesetzt, was dem Orientierungswert nach § 17 BauNVO entspricht. Zusammen mit der zulässigen Geschosshöhe von III soll damit eine gute Ausnutzung der Grundstücke im Hinblick auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden erreicht werden. Die Höhe von 3 Geschossen wird dabei als für das Ortsbild noch vertretbar angesehen.

3.1.3.2 Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Da das Baugebiet bei einem 10- bis 100-jährigen Hochwasserereignis in Teilbereichen überflutet werden kann, wird eine hochwasserangepasste Bebauung vorgeschrieben. Diese soll gewährleisten, dass Gebäude bei einem HQ₁₀₀ und bei einem HQ_{extrem} nicht beschädigt werden können. Dies kann dadurch erreicht werden, dass die Fertigfußbodenhöhen und die Gebäudeöffnungen mindestens 40 cm über der Wasserspiegellage eines HQ₁₀₀ liegen. Die HQ₁₀₀-Höhen sind im zeichnerischen Teil für jedes Baufenster eingetragen, wozu noch der Sicherheitszuschlag von 40 cm hinzuzurechnen ist.

Um die Hochwassersicherheit der neu geplanten, baulichen Anlagen zu gewährleisten, ist die Aufschüttung im unmittelbaren Baubereich bis zur Höhe der Überschwemmungsfläche HQ 100 mit einem zusätzlichen Freibord von mindestens 40 cm im Bereich der Bebauung vorgesehen. Da bis zur Einstauhöhe eines HQ_{extrem} Objektschutzmaßnahmen in diesem Bereich einzuplanen sind, wird auch die Auffüllungsflächen bis über diesen Wasserspiegel HQ_{extrem} angehoben. Eine Hochwasserrisikomanagementabfrage ergab für die Einstauhöhe eines HQ_{extrem} einen Maximalwert von 228,1 m+NN. (DHHN 2016, Höhenstatus 170).

Bei der Planung wurde von einer Mindestauffüllungshöhe parallel zur Höhenlage im Bereich des vorhandenen Gehwegs ausgegangen. Im Bereich der geplanten Bauvorhaben wird so die Höhe des HQ_{extrem}-Wasserspiegels immer überschritten, sodass die Hochwassersicherheit gegeben ist.

Damit die Gebäude gleichzeitig nicht zu hoch in Erscheinung treten, wird die maximale Erdgeschossfertigfußbodenhöhe bezogen auf die Gehwegoberkante (Randstein) begrenzt.

3.1.3.3 Traufhöhe (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Es erfolgt eine Traufhöhebegrenzung, gemessen ab Oberkante Gehweg (Randstein) bis zum Schnittpunkt Außenmauer/Unterkante Dachkonstruktion, die sich an die Maße des bestehenden Bebauungsplanes anlehnt, um ein Einfügen der Gebäudekörper in den Bestand zu gewährleisten.

3.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

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

Die im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzten Baufenster sind für insgesamt drei Baukörper vorgesehen. Hierbei wird berücksichtigt, dass im südwestlichen Bereich die Überflutungsfläche am weitesten an die L 110 reicht und die Bebauung am nächsten an den durch Sportlärm beeinträchtigte Bereich heranrückt.

Ein Vortreten von Gebäudeteilen bis zu 0,5 m kann zugelassen werden, da ausreichende Gebäudeabstände durch die Anordnung der Baufenster vorhanden sind.

3.1.4.2 Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen

Stellplätze, Garagen und Carports sind auch außerhalb der Baufenster (Baugrenzen) zulässig, sofern die Abstandsvorschriften der LBO eingehalten werden.

Auf eine zwingende Festsetzung von Flächen für Garagen und Stellplätze wird verzichtet, da hierfür kein Regelungsbedarf gesehen wird. Der geforderte Mindestabstand von 2,0 m von Garagen und Carports zu öffentlichen Verkehrsflächen dient dazu, den Straßenraum städtebaulich nicht zu sehr einzuengen und die Sichtbeziehung zur L 110 für PKW sicherzustellen.

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

3.1.5 Lärmschutz (Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmeinwirkungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Das Baugebiet liegt im Einwirkungsbereich des Verkehrslärms der Landesstraße Nr. 110. Die durch diesen überörtlichen Verkehrsweg verursachten Immissionspegel wurden rechnerisch prognostiziert und mit den für die Bauleitplanung maßgebenden Referenzwerten verglichen. Das entsprechende Gutachten Lärmgutachten Nr. 5979/1240C vom 06.12.2022, das gegenüber der Fassung zur 3. Offenlage aktualisiert wurde, ist als *verbindlicher* Bestandteil der Bebauungsvorschriften dieser Bebauungsplanänderung beigefügt.

Da eine Überschreitung der zulässigen Lärmwerte für Teilbereiche vorliegt, wurden zunächst die Realisierungsmöglichkeiten für "aktive" Schallschutzmaßnahmen untersucht. Im Ergebnis ist die Gemeinde Sexau zu der Abwägungsentscheidung gelangt, dass passive Schallschutzmaßnahmen im vorliegenden Fall den aktiven Maßnahmen aus folgenden Gründen vorzuziehen sind.

- Die Herstellung eines Lärmschutzwalles oder einer Lärmschutzwand führt zum Verlust an wertvollem Bauland.

GEMEINDE SEXAU
BEGRÜNDUNG ZUR 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „ZEHNERHAG UND WEGACKER“

Entwurf zur 4. Offenlage nach § 4a Abs. 3 BauGB (06.03. - 24.03.2023)

Seite - 13/16 -

-
- Die Bebauung müsste von der L 110 abrücken und dadurch noch mehr in den durch ein Hochwasserereignis gefährdeten und den durch Sportlärm belasteten Bereich Richtung Brettenbach abrücken.
 - Ein Lärmschutzwall oder eine Lärmschutzwand würde eine unerwünschte optische Beeinträchtigung in einem relativ kurzen Streckenabschnitt im Bereich der Ortsdurchfahrt mit sich bringen.
 - Im weiteren Verlauf der Lörchstraße befindet sich ebenfalls keine Lärmschutzwand oder Lärmschutzwall. Daher drängt sich eine „Gleichbehandlung“ für den Änderungsbereich auf.
 - Die Herstellung aktiver Maßnahmen wirkt sich nicht nur bei der Herstellung kostensteigernd aus, sondern auch durch die entstehenden laufenden Kosten (Unterhaltung und Pflege des Walles bzw. der Wand).
 - Letztlich erscheint die Herstellung passiver Maßnahmen zumutbar, da in der Regel gängige Außenbauteile von Gebäuden bereits ein hohes Maß an Schallschutz bieten, so dass zusätzliche bauliche Aufwendungen für die Bauherren überschaubar bleiben.
 - Seitens der Gemeinde soll eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h auf der Lörchstraße eine deutliche Lärminderung für die angrenzenden Gebäude bewirken.

Die zu ergreifenden passiven Maßnahmen zur Eindämmung des Straßenverkehrslärms sind im beigefügten Gutachten beschrieben und definiert.

Auf die besondere Begründung zu der Baufläche in Ziff. 1 wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.

Zur Bestimmung der Lärmpegelbereiche gemäß der aktuellen DIN 4109-2 (2016-07) bzw. zu den in DIN 4109-1 (2016-07) definierten Lärmpegelbereichen sind zunächst die durch den Straßenverkehr hervorgerufenen maßgeblichen Außenlärmpegel zu bestimmen. In den Anlagen 18 und 19 des Gutachtens werden für die einzelnen Geschosslagen die maßgeblichen Außenlärmpegel dargestellt.

Entsprechend der geometrischen Anordnung eines Gebäudes ist auf der Grundlage der Zuordnung der Fassaden zum jeweiligen Lärmpegelbereich und unter Berücksichtigung der geplanten Raumnutzung sowie der Raumgeometrie die im Bereich schutzbedürftiger Räume erforderliche Luftschalldämmung der Gebäudeaußenbauteile nach dem in DIN 4109-2 vorgeschriebenen und gemäß Abschnitt 3.2.4 des Gutachtens zu ermitteln und deren Einhaltung durch die Wahl entsprechender Bauelemente sicherzustellen.

Im südöstlichen Bereich des Plangebiets (nahe der L 110) wird der Immissionsgrenzwert nachts von 49 dB(A) überschritten. Zum Schlafen genutzte Räume, welche sich in den von einer Überschreitung des Immissionsgrenzwerts nachts von 49 dB(A) betroffenen Fassadenabschnitten befinden und nur über diese Fassadenabschnitte

belüftet werden können, müssen daher mittels einer mechanischen Lüftungsanlage ausreichend belüftet werden.

Die durch **Sportlärm** auf den benachbarten Sportanlagen (Fußball- und Tennisplätze) verursachten Lärmimmissionen in dem kleinen kritischen Bereich im südwestlichen Baufenster sind wie folgt abzuschirmen,

Verzicht auf die Anordnung offenbarer Fenster schutzbedürftiger Räume innerhalb der gemäß Darstellung in Anlage 12 des Gutachten von einer Überschreitung des Immissionsrichtwerts "tags innerhalb der Ruhezeiten" von 55 dB(A) betroffenen Fläche in Höhe des 2. Obergeschosses (8 m über Gelände). Falls zusätzlich noch ein ausgebauten Dachgeschoss vorgesehen ist, gilt dort dieselbe Einschränkung.

Außerdem ist gemäß den Ausführungen in Abschnitt 4.3.2 des Gutachtens folgende weitere Schallschutzmaßnahme zu berücksichtigen:

Auf dem Parkplatz im Südwesten des Plangebiets der 4. Änderung des Bebauungsplans dürfen während der Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr) im Zusammenhang mit der Nutzung der Sportanlagen und/oder des Bergmattenhofs keine Parkbewegungen auf Stellplätzen stattfinden, die einen Abstand von $s \leq 28$ m zum nächstgelegenen Baufenster des Plangebiets aufweisen.

Die Gemeinde sichert dies durch geeignete Maßnahmen (z.B. entsprechende Beschilderung, Nutzungsvereinbarung).

3.1.6 Ausschluss von Metalldächern

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

3.1.7 Grünordnung

3.1.7.1 Parkanlage

Die Flächenausweisung „Parkanlage“ wird, ausgenommen für den in „allgemeines Wohngebiet“ umgewidmeten Bereich, übernommen. Die Nutzungsfestsetzungen werden präzisiert. Danach werden in der Fläche keine baulichen Anlagen zugelassen, ausgenommen Wege (bachbegleitender Fußweg entlang des Brettenbaches) und Grundstückszufahrten, die im Bereich des Parkplatzes erforderlich werden können. Weiterhin soll auf der Fläche eine Retentionsmulde als Ausgleich für den im „allgemeinen Wohngebiet“ verlorengegangenen Retentionsraum zulässig sein. Diese Mulde ist im Deckblatt mit Abgrenzung eingetragen, wobei bei der Herstellung zu beachten ist, dass die Mulde mit einer Böschungsneigung von 1:3 und einer Tiefe von ca. 65 cm hergestellt wird. Die Retentionsmulde wird sich nach Fertigstellung äußerlich

kaum von der gegenwärtig vorhandenen Grünfläche unterscheiden (Rasen- bzw. Wiesenfläche).

Die Fläche der Retentionsmulde soll mit einer naturschutzfachlich hochwertigen Feuchtwiesenmischung eingesät werden. Danach ist eine zweischürige Mahd erforderlich (Ende Mai und Ende Juli/Anfang August).

Nach § 78a Abs. 1 WHG ist in Überschwemmungsgebieten das Erhöhen oder Vertiefen der Erdoberfläche grundsätzlich untersagt. Nach § 78 Abs. 2 WHG kann die zuständige Behörde (in diesem Fall die untere Wasserbehörde) eine solche Maßnahme unter den im Gesetz aufgeführten Voraussetzungen jedoch zulassen. Ein entsprechender Antrag mit Begründung ist der unteren Wasserbehörde vorzulegen. Die Vorgaben zum Schutz des Grundwassers sind bei der Planung und dem Bau der Mulde zu berücksichtigen.

Da die Retentionsmulde bis in den Bereich des 10 m breiten Gewässerrandstreifens hinein reicht, wird eine Befreiung nach § 38 Abs. 5 WHG beantragt.

Da die vorgesehene Retentionsmulde innerhalb des (bisherigen und künftigen) Bebauungsplanes liegt, ist eine Genehmigung nach § 19 NatSchG nicht erforderlich (kein Außenbereich; vgl. hierzu Ziffer 11 e des Anhangs zu § 50 Abs. 1 LBO).

(Siehe auch Ziff. 2.7 und 2.11 der Hinweise zum Bebauungsplan)

Die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO soll in der Parkanlage ebenfalls zulässig sein, sofern hierfür Bedarf entsteht.

3.1.7.2 Biotop

Ebenfalls in der im bisher rechtswirksamen Bebauungsplan festgesetzten „Parkanlage“ befindet sich das lokal bedeutsame Biotop „Brettenbach bei Sexau“. Veränderungen sind hier nicht geplant. Auf die Schutzbestimmungen des § 30 BNatSchG und § 33 NatSchG wird hingewiesen.

4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen von Trägern öffentlicher Belange

Zu den Hinweisen erübrigt sich eine Begründung.

5 Erschließungskosten

Die von der Gemeinde zu tragenden Erschließungskosten im Rahmen der Umlegung werden im Haushaltsplan vorgesehen.

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

**GEMEINDE SEXAU
BEGRÜNDUNG ZUR 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „ZEHNERHAG UND
WEGACKER“**

Entwurf zur 4. Offenlage nach § 4a Abs. 3 BauGB (06.03. - 24.03.2023)

Seite - 16/16 -

Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung und die Begründung mit den dazugehörigen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Sexau übereinstimmt.

Sexau, den

.....

.....

(Michael Goby, Bürgermeister)

(Dienstsiegel)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUR 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "ZEHNERTHAG UND WEGACKER"

Entwurf zur 4. Offenlage nach § 4a Abs. 3 BauGB (06.03. - 24.03.2023)

1 Dachformen

Zulässig sind bei den Hauptgebäuden nur geneigte Dächer zwischen 25° und 35°.

Nebengebäude und Garagen, außer Carports, müssen eine Dachneigung von mindestens 10° aufweisen.

Dachneigungen bei Nebengebäuden, Garagen und Carports zwischen 0° und 10° sind nur zulässig, wenn die Dächer als Terrasse genutzt oder dauerhaft begrünt werden.

2 Dachgauben und Dachaufbauten

Die Länge von Dachgauben und Dachaufbauten darf insgesamt 2/3 der Länge der jeweils zugehörigen Dachlänge nicht überschreiten. Dieses Maß gilt für die Summe aller Gauben auf einer Dachseite.

3 Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

Je Wohnung sind gemäß § 37 Abs. 1 LBO mindestens 2 Stellplätze erforderlich.

Davon ausgenommen sind Seniorenwohnungen mit höchstens zwei Zimmern und bis 75 qm Wohnfläche. Hier ist mindestens 1 Stellplatz je Wohnung herzustellen.

Als Seniorenwohnungen werden Wohnungen definiert, die vorübergehend oder dauerhaft nur von max. 2 Personen, die das 60. Lebensjahr vollendet haben, bewohnt werden. Bei Ehegatten, Partnern einer auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft und Lebenspartnern im Sinne des Lebenspartnerschaftsgesetzes liegt diese Voraussetzung auch vor, wenn nur eine der beiden Personen des gemeinsamen Haushalts das 60. Lebensjahr vollendet hat.

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

Zur Entlastung der Abwasseranlagen, zur Vermeidung von Überschwemmungsgefahren und zur Schonung des Wasserhaushalts soll das Niederschlagswasser von Dachflächen auf jedem Baugrundstück gesammelt und nur gedrosselt abgeleitet werden. Dazu soll die Errichtung und die dauerhafte Erhaltung einer Retentionszisterne mit Anschluss an den öffentlichen Regenwasserkanal vorgesehen werden.

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.

5 Grundstückseinfriedigungen

Die Höhe von Grundstückseinfriedigungen entlang der L 110 darf eine Höhe von max. 0,80 m über Gehwegoberkante nicht überschreiten.

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

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
(Michael Goby, Bürgermeister) (Dienstsiegel)

Rechtswirksam durch Bekanntmachung vom

BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN “ZEHNERHAG UND WEGACKER“

Entwurf zur 4. Offenlage nach § 4a Abs. 3 BauGB (06.03. - 24.03.2023)

Allgemeines

Der Änderungsbereich befindet sich mitten im Geltungsbereich des seit 1972 rechtswirksamen Bebauungsplanes. In diesem waren die örtliche Bauvorschriften unter „IV. Baugestaltung“ enthalten. Damit wichtige Teile davon weiterhin Bestand haben, werden die Regelungen teils in die Bebauungsvorschriften aufgenommen (Festsetzungen zur Traufhöhe), in „Örtliche Bauvorschriften“ nach § 74 LBO überführt (Dachneigungen, Dachgauben, Dachaufbauten) oder gestrichen, wenn sie nicht mehr erforderlich oder begründbar sind (Einfriedigungen). Neue Vorschriften werden aufgenommen (Stellplatzzahlen, Retentionszisternen).

Die Vorschriften werden im Einzelnen wie folgt begründet.

1 Dachformen

Bei Hauptgebäuden sind als Grundform nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von 25° - 35° zulässig. Das zulässige Spektrum (bisher 25° - 32°) wird etwas erhöht, um den Dachraum besser ausnutzen zu können. Die Festsetzung der Dachneigung soll gleichzeitig eine Beschränkung der Gebäudehöhe bewirken.

Nebengebäude, Garagen und Carports müssen eine Dachneigung von mindestens 10° aufweisen, sofern sie nicht begrünt werden. Insbesondere bei verdichteten Wohnformen sollen die Dachflächen von Garagen einen Beitrag zur Regenwasserrückhaltung und Verbesserung des Kleinklimas beitragen. Im Übrigen fügen sich geneigte Garagendächer besser in das Ortsbild ein, weshalb auf die Vorschrift, Garagen nur mit Flachdächern auszubilden, verzichtet werden soll.

2 Dachgauben und Dachaufbauten

Dachgauben und Dachaufbauten sollen grundsätzlich zulässig sein, um den Dachraum besser nutzen zu können. Die entsprechende Vorschrift des bisher rechtswirksamen Bebauungsplanes soll daher aufgehoben werden. 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.

3 Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

Es soll vermieden werden, dass Fahrzeuge auf der Lörchstraße geparkt werden, um dort den Verkehrsfluss nicht zu beeinträchtigen. Daher erfolgt eine Verpflichtung zur Herstellung von ausreichenden Stellplätzen auf den Baugrundstücken.

Grundsätzlich sind 2 Stellplätze je Wohnung erforderlich. Ausgenommen sind Wohnungen mit max. 2 Zimmern und unter 75 qm Wohnfläche, wobei diese

**GEMEINDE SEXAU
BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ZUR 4. ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANES „ZEHNERHAG UND WEGACKER“**

Entwurf zur 4. Offenlage nach § 4a Abs. 3 BauGB (06.03. - 24.03.2023)

Seite - 2/2 -

Wohnungen von höchstens 2 Senioren, die das 60. Lebensjahr vollendet haben, bewohnt werden dürfen. Bei Ehegatten, Partnern und Lebenspartnern ist es nur erforderlich, dass 1 Person über 60 Jahre alt ist.

4 Retentionszisternen

Die Herstellung von Retentionszisternen soll dazu beitragen, den Wasserhaushalt zu entlasten.

5 Grundstückseinfriedigungen

Die Höhe von Grundstückseinfriedigungen entlang der L 110 darf eine Höhe von max. 0,80 m über Gehwegoberkante nicht überschreiten, um ein ausreichendes Sichtfeld für PKW auf die L 110 zu gewährleisten.

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

Ausgefertigt:

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

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