

**GEMEINDE SEXAU**  
**LANDKREIS EMMENDINGEN**

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

---

Fassung zum Satzungsbeschluss am 13.02.2020  
Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

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](mailto:info@ruppel-plan.de)

Inhalt:

- Satzung
- Bebauungsvorschriften
- Schallgutachten Nr. 5979/1240 vom 02.11.2016 mit Nachtrag I vom 04.04.2018
  
- Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes „Zehnerhag und Wegacker“
- Erläuterungsbericht „Bebauungsplan Zehnerhag-Wegacker, 4. Änderung - Hochwasserschutz TN=100a “ vom 01.10.2018
  
- Örtliche Bauvorschriften
- Begründung der örtlichen Bauvorschriften
  
- Deckblatt zum zeichnerischen Teil (siehe Original-Plan)

**GEMEINDE SEXAU**

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

Fassung zum Satzungsbeschluss am 13.02.2020

## **Gesetzliche Grundlagen**

Der Gemeinderat der Gemeinde Sexau hat am 13.02.2020 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)**, insbesondere § 13a, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29.07.2017,
- die **Landesbauordnung für Baden-Württemberg** i.d.F. vom 08.08.1995, (GBl. S. 617) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612) m.W.v. 01.01.2018,
- die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017,  
die **Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
- die **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.03.2018 (GBl. S. 65).

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes**

Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes ist aus dem Deckblatt zur 4. Änderung vom 13.02.2020 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.

**§ 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 13.02.2020

Die Bebauungsvorschriften vom 26.10.1972 (§§ 1 - 11) werden für den Geltungsbereich der 4. Änderung aufgehoben und in der Fassung vom 13.02.2020 neu erlassen.

Das Schallgutachten Nr. 5979/1240 vom 02.11.2016 mit Nachtrag I vom 04.04.2018 ist verbindlicher Bestandteil der Änderung.

Der Begründung zur 4. Änderung wird beigefügt:

Erläuterungsbericht „Bebauungsplan Zehnerhag-Wegacker, 4. Änderung - Hochwasserschutz TN=100a “ vom 01.10.2018, Zink Ingenieure.

**§ 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 13.02.2020
- b) gemeinsames Deckblatt zur 4. Änderung i.d.F.v. 13.02.2020

Beigefügt ist die Begründung der örtlichen Bauvorschriften i.d.F.v. 13.02.2020

**§ 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“ zuwider handelt.

**§ 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 13.02.2020 .....  
(Datum des Satzungsbeschlusses) (Michael Goby, Bürgermeister) (Dienstsiegel)

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

Fassung zum Satzungsbeschluss am 13.02.2020

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 (3) BauGB

vom .....

## **BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

### **ZUR 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "ZEHNERHAG UND WEGACKER"**

Fassung zum Satzungsbeschluss am 13.02.2020

## **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 HQ<sub>100</sub> 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 0,30 cm über den HQ<sub>100</sub>-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). § 23 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 5 Abs. 6 LBO bleibt davon unberührt.

### **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. 5979/1240 vom 02.11.2016 mit Nachtrag I vom 04.04.2018 des Büros für Schallschutz, Dr. Wilfried Jans, Ettenheim, sind die in Ziff. 6.1 und 6.2 des Nachtrags I genannten Anforderungen (passive Schallschutzmaßnahmen) an schutzbedürftige Räume bzw. Gebäude im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes einzuhalten.

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.

Die als Grundlage für die Ermittlung der erforderlichen Luftschalldämmung von Gebäudeaußenbauteilen gemäß DIN 4109-1 (2018-01) dienende Zuordnung einzelner Flächen zum jeweiligen Lärmpegelbereich in Abhängigkeit von der Einwirkungshöhe am Gebäude ist den Darstellungen in den Anlagen 18 und 19 des Nachtrags I zu entnehmen. Da eine höhere Genauigkeit nicht hergestellt werden kann, werden diese Darstellungen nicht zusätzlich in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes übertragen.

Gemäß Darstellung in den im Nachtrag I enthaltenen Anlagen 16 und 17, oben, wird in einem ca. 16 m breiten Geländestreifen entlang der Nordwestseite der Lörchstraße (L 110) der für „allgemeine Wohngebiete“ maßgebende Immissionsgrenzwert tags von 59 dB(A) überschritten. Deshalb ist in dieser Teilfläche auf die Anordnung eines Außenwohnbereichs zu verzichten, sofern dieser nicht objektspezifisch, z. B. durch eine vorgelagerte Lärmschutzwand oder durch die Teilverglasung eines Balkons, geschützt wird.

Wie aus Anlage 17 des Nachtrags I, unten, ersichtlich ist, wird im südöstlichen Bereich des Plangebiets 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 mittels einer mechanischen Lüftungsanlage ausreichend belüftet werden.

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

Westlich der aus Anlage 10 des o.g. Gutachtens vom 02.11.2016 ersichtlichen 55 dB(A)-Isophone wird hier der Immissionsrichtwert "tags innerhalb der Ruhezeiten" überschritten, allerdings nur in einem oberhalb des 2. Vollgeschosses ggf. noch

vorzusehenden Dachgeschoss. Sofern in diesem westlichen Baufenster zusätzlich zu den 2 zulässigen Vollgeschossen noch ein ausgebautes Dachgeschoss errichtet wird, ist im Dachgeschoss innerhalb dieser Nordwestecke auf die Anordnung öffentlicher Fenster von schutzbedürftigen Räumen zu verzichten. Zusätzlich ist sicherzustellen, dass auf dem benachbarten Parkplatz nachts nur Stellplätze genutzt werden, die einen Mindestabstand von 28 m zur Südwestfassade des nächstbenachbarten potentiellen Gebäudes aufweisen. Im Einzelnen sind die Vorgaben des Gutachtens 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 60 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 wasser-durchlässigen 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](mailto: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. 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.

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

Entscheidend sind dabei die wasser- und bodenschutzrechtlichen Vorgaben.

4. 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.

5. Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist das weitere Vorgehen mit der Abfallrechtsbehörde des Landratsamt Emmendingen (0764/1451-499 o. 662, Mail: gia@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 (HQ<sub>100</sub>) besteht. 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**

**(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 HQ1 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<sub>Extrem</sub> 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 Telekommunikationsinfrastruktur 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](http://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 herzustellenden Stromanschlüsse im oben genannten Baugebiet sollen mittels Erdkabel, entsprechend dem heutigen Stand der Technik, ausgeführt werden, wenn von Seiten der Gemeinde die Voraussetzungen hierfür (Straßenbau) geschaffen sind. 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.

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

Fassung zum Satzungsbeschluss am 13.02.2020

Seite - 12/13 -

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 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 Erdbaufirmen 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.

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

Fassung zum Satzungsbeschluss am 13.02.2020

Seite - 13/13 -

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

Hierzu kann die Untersuchung zum „Hochwasserschutz TN=100a, Erläuterungsbericht“ vom 01.10.2018, Zink Ingenieure, herangezogen werden (s. Anlage zur Begründung).

Sexau, den 13.02.2020 .....  
(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 .....