Für den Deckblattbereich der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Vordersexau“ werden die folgenden planungsrechtliche Festsetzungen neugefasst. Die Bebauungsvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplans „Vordersexau“ in der Fassung der 1. Änderung entfallen für den Deckblattbereich der vorliegenden 2. Änderung und Erweiterung.

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.10.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2025 (GBl. 2025 Nr. 25)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2025 (GBl. 2025 Nr. 71)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

1.1.1 Im Dorfgebiet (MD) sind die gemäß § 5 (2) Nr. 5 BauNVO zulässigen Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

1.1.2 Im Dorfgebiet (MD) sind die gemäß § 5 (2) Nr. 5 BauNVO zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht zulässig.

1.1.3 Im Dorfgebiet (MD) sind die gemäß § 5 (2) Nrn. 8 und 9 BauNVO zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

1.1.4 Im Dorfgebiet (MD) sind die unter § 5 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sowie Sexshops, Bordelle und bordellartige Betriebe nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

1.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch den angegebenen Wert der maximal zulässigen
- Zahl der Vollgeschosse,
- Grundflächenzahl und
- Geschossflächenzahl.

1.2.2 Im Dorfgebiet (MD) wird die maximal zulässige Traufhöhe (TH) auf 230,00 m üNN festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt die Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der äußeren Wandfläche mit der Oberkante der Dachhaut.

1.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Im Dorfgebiet (MD) gilt die offene Bauweise, wobei nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

1.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 und § 14 BauNVO)

1.4.1 Im Dorfgebiet (MD) ist für Kfz-Stellplätze ein Mindestabstand von 0,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

1.4.2 Im Dorfgebiet (MD) ist vor Garagen ein Stauraum von mindestens 5,00 m Tiefe auf dem eigenen Grundstück einzuhalten. Ausgenommen hiervon sind Garagen in Form von Carports, die maximal drei Wände und kein verschließbares Tor haben.

1.4.3 Im Dorfgebiet (MD) sind Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen nur bis zu einem Volumen von 50 m³ zulässig.

1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

1.5.1 Im Dorfgebiet (MD) sind Wege-, Hof- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke) auszubilden.

1.5.2 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung festgesetzt (z.B. staubdichte Natriumdampflampen und warmweiße LEDs mit warmweißer Farbtemperatur bis max. 3000 Kelvin ohne UV-Anteil mit Lichtspektrum um 590 nm). Die Leuchtgehäuse müssen gegen das Eindringen von Insekten geschützt sein, die Oberflächentemperatur darf 60°C nicht überschreiten.

1.5.3 Der Einsatz von schwermetallhaltigen Materialien (z.B. Kupfer, Zink und Blei) im Dach- und Fassadenbereich ist nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind. Eine Kontamination des Bodens oder des Gewässers, in das anfallendes Oberflächenwasser eingeleitet wird, ist dauerhaft auszuschließen.

1.5.4 Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind mit einer wasserundurchlässigen Oberfläche zu befestigen.

1.6 Anpflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

1.6.1 Im Dorfgebiet (MD) sind entlang der östlichen Böschung des offenen Regenwasserkanals Vogelnährgehölze aus mindestens fünf unterschiedlichen Arten (entsprechend der Pflanzenliste im Anhang) mit einem Flächenumfang von 45 m² und linienhaft mit einer Mindestbreite von 2 m zu pflanzen. Sofern weitere Hecken entfernt werden sollen, sind diese 1:1 und nach den oben genannten Vorgaben zu ersetzen.

1.1.1 Die privaten Baugrundstücke sind je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mit je einem standortheimischen mittelgroßen bis großen, standortgerechten Laubbaum (3 mal verpflanzt, Umfang 16 – 18 cm) und drei standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen.

1.6.2 Es sind folgende Mindestgrößen für Baum- und Strauchpflanzungen zu verwenden:
- Bäume: mindestens 2 xv. StU 16-18 cm,
- Sträucher: mindestens 2 xv., Höhe 60-100 cm.

1.6.3 Alle festgesetzten Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Abgängige Gehölze sind durch Neupflanzungen gemäß Pflanzenliste in der drauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

1.6.4 Zu verwenden sind Baumarten und –sorten gemäß der Pflanzenliste im Anhang.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Für den Deckblattbereich der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Vordersexau“ werden die folgenden örtlichen Bauvorschriften neu erlassen. Die Bebauungsvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplans „Vordersexau“ in der Fassung der 1. Änderung entfallen für den Deckblattbereich der vorliegenden 2. Änderung und Erweiterung.

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2025 (GBl. 2025 Nr. 25)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2025 (GBl. 2025 Nr. 71)

2.1 **Dachgestaltung** (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.1.1 Die Dächer von Hauptgebäuden sind als Satteldächer auszubilden.

2.1.2 Die zulässige Dachneigung von Hauptgebäuden ist der Planzeichnung zu entnehmen und beträgt 35 bis 45°.

2.1.3 Nebengebäude und Garagen sind mit einer Dachneigung von 0° bis 45° zu versehen. Flache und flachgeneigte Dächer (0° - 15° Dachneigung) von Nebengebäude und Garagen sind mit einer vegetativen Dachbegrünung (Mindestsubstrathöhe 10 cm, extensive Pflege) zu versehen. Die Dachbegrünung ist zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Eine Kombination mit Photovoltaikanlagen oder Solarthermie-Paneelen ist zulässig.

2.1.4 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.

2.1.5 Wellfaserzement, Dachpappe und glänzende oder reflektierende Materialien sind im gesamten Gebiet nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (Photovoltaik, Solartherme), und Fensterflächen.

2.2 **Fassadengestaltung** (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Spiegelnde Materialien sind bei der Fassadengestaltung nicht zulässig. Abweichend hiervon sind Fensterflächen und Anlagen, die der regenerativen Energiegewinnung dienen, zulässig.

2.3 **Aufschüttungen** (§ 74 (1) Nr.1 LBO)

Aufschüttungen sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 225,90 m üNN zulässig.

2.4 **Einfriedungen** (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

2.4.1 Lebende Einfriedigungen (Hecken und Gehölzpflanzungen) müssen mit dem Stamm einen Mindestabstand von 0,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

2.4.2 Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zulässig.

2.5 **Abfallplätze** (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Mülltonnenplätze und Abfallplätze (z.B. Kompostbehälter) sind dauerhaft gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Anlagen zur Abschirmung sind - sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt - zu begrünen (Kletterpflanzen oder Spalierbäume).

2.6 **Außenantennen** (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

Im Dorfgebiet (MD) sind Außenantennen und/oder Parabolanlagen an einem Standort am Wohngebäude zu konzentrieren.

2.7 **Stellplatzverpflichtung** (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen sind für jede Wohnung zwei Stellplätze für Kraftfahrzeuge herzustellen (notwendige Kfz-Stellplätze). Ausnahmen von der Stellplatzverpflichtung können im Einzelfall für Anlagen des betreuten Wohnens, für Seniorenwohnanlagen oder andere Wohnungen (z.B. Behindertenwohnungen oder kleine Einliegerwohnungen), bei denen davon auszugehen ist, dass diese einen geringeren Stellplatzbedarf aufweisen, zugelassen werden.

2.8 **Umgang mit Niederschlagswasser** (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

2.8.1 Das Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen ist auf jedem Grundstück zu sammeln und gedrosselt abzugeben. Dazu sind die Errichtung und die Erhaltung einer Retentionszisterne mit Anschluss an den öffentlichen Regenwasserkanal bzw. den angrenzenden Regenwassergraben vorzusehen. Für die Bemessung der Retentionszisterne muss je 100 m² versiegelter Grundstücksfläche ein Volumen von 3 m³ bereitgestellt werden. Der zulässige Drosselabfluss beträgt je 100 m² versiegelter Grundstücksfläche 0,69 l/s.

2.8.2 Das unter Ziffer 2.8.1 vorgeschriebene Rückhaltevolumen darf nicht zur Zwischenspeicherung von Regenwasser genutzt werden. Es muss sich hierbei um ein zwangsentleertes Retentionsvolumen handeln, welches automatisch zur Verfügung steht. Sofern Niederschlagswasser für anderweitige Zwecke (Gartenbewässerung, Brauchwasser o.ä.) genutzt werden soll, ist der Speicher um das benötigte Zusatzvolumen zu erweitern.

3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Für den Deckblattbereich der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Vordersexau“ werden die folgenden nachrichtlichen Übernahmen neu aufgenommen:

3.1 Wasserschutzgebiet

3.1.1 Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des rechtskräftig ausgewiesenen Wasserschutzgebietes (Zone IIIB) „Mauracher Berg – Teninger Allmend“ (LUBW Nr.: 316-360). Im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen sind die herzustellenden Anlagen und Anlagenteile der öffentlichen Wasserversorgung (Versorgungsnetz, Hausanschlussleitungen) innerhalb des Planungsgebietes den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen. Auf die Anzeigepflichten für Anlagen gem. § 12 TrinkwV, die zur Entnahme oder Abgabe von Wasser ohne

Trinkwasserbeschaffenheit im Sinne der Trinkwasserverordnung bestimmt sind (z.B. Regenwassernutzungsanlagen) und die ggf. zusätzlich zu den Trinkwasserinstallationen hergestellt bzw. betrieben werden wird hingewiesen. Zudem wird gem. § 13 (3) und (4) TrinkwV auf eine regelkonforme Herstellung sowie den regelkonformen Betrieb entsprechender Anlagen hingewiesen (z.B. Sicherungseinrichtungen).

3.1.2 Auf die Einhaltung der Rechtsverordnung und die Schutzgebietsbestimmungen bei den Bauanträgen wird hingewiesen.

3.1.3 Aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet sind der Unteren Wasserbehörde spätestens im Zuge der Erschließungsplanung Nachweise zur Einhaltung der Anforderungen nach dem „Arbeitspapier Abwasserleitungen in Wasserschutzgebieten“ zur Abstimmung vorzulegen.

3.2 Altlasten

3.2.1 Auf folgende Altlasten-, Altlastenverdachtsflächen und entsorgungsrelevante Flächen (Bodenschutz- und Altlastenkataster, Stand Dezember 2022) wird hingewiesen:

Nr.	Verdachtsflächentyp	Name	Obj.-Nr.	Bearbeitungsstand	Handlungsbedarf
1	Großflächige schädliche Bodenveränderung	Elzaue Nord 04	08603-000	Erkundet, BN 3	Fall wird eigenüberwacht

3.2.2 Das Plangebiet befindet sich innerhalb der abgegrenzten schädlichen Bodenveränderung durch den historischen Bergbau. Es ist im Ober- und Unterboden mit Bleigehalten von 100 – 250 mg/kg Blei im Feststoff auszugehen. Aufgrund der Lage des Bebauungsplans innerhalb des abgegrenzten historischen Bergbaus ist mit entsorgungsrelevanten Bodenverunreinigungen zu rechnen. Der im Zuge der Bauarbeiten anfallende Aushub aus dem Bereich der schädlichen Bodenveränderung ist abfallrechtlich relevant und kann nicht uneingeschränkt verwendet werden. Zur Klärung der Entsorgung und Verwertung von anfallendem Bodenaushub ist vor Baufreigabe ein in der Altlastenbearbeitung und Bodenkunde erfahrener Sachverständiger zu beauftragen und dem Landratsamt Emmendingen, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, zu benennen. Spätestens mit der Bebauung/Umnutzung der genannten Flächen ist sicherzustellen, dass gesundes Wohnen und Arbeiten gewährleistet wird und die hierfür maßgebenden Prüfwerte der bewertungsrelevanten Wirkungspfade und Bodentiefen der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 09. Juli 2021, in Kraft getreten am 01.08.2023 dauerhaft eingehalten werden.

3.2.3 Bei Bleigehalten über 100 mg/kg im Boden besteht auf Grund von bisherigen Untersuchungen das Risiko einer Lebensmittelgrenzwertüberschreitung für die Gemüsearten Kartoffeln, Mangold, Petersilie, Rote Beete, Schnittlauch, Salatarten, Möhren, Radieschen, Rettich, Sellerie und Spinat. Offenkundige, bislang unbekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung im Zuge der Bebauung sind der unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde unverzüglich mitzuteilen.

4 HINWEISE

Für den Deckblattbereich der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Vordersexau“ werden die folgenden Hinweise neu aufgenommen:

4.1 Arten- und Naturschutz

4.1.1 Auf dem an den Geltungsbereich angrenzenden Flurstück 888 sind 5 Bäume zu pflanzen . Es sind standortheimische Laubbäume der Artenliste 2 im Anhang oder Obstbäume zu pflanzen. Bei Obstbäumen ist die Verwendung alter, regionaler Kultursorten zu empfehlen. Es sind Hochstämme, StU min 12-14 cm zu verwenden. Die Bäume sind qualifiziert zu pflegen. Bei Abgang oder Fällung eines Baumes ist als Ersatz ein vergleichbarer Baum gemäß Artenliste in der drauffolgenden Pflanzperiode nachzupflanzen. Dies wird federführend von der Unteren Naturschutzbehörde in einem öffentlich rechtlichem Vertrag gesichert.

4.1.2 Sollen weitere Gehölze entfernt werden, so ist dies außerhalb der Brutzeit der betroffenen Vogelarten (im Zeitraum von 01. Oktober bis 28. Februar) durchzuführen. So kann die Tötung vermieden werden.

4.1.3 Bei Gehölzpflanzungen, die an öffentliche Wege angrenzen ist das Lichtraumprofil seitlich und über dem Weg bis zu einer Mindesthöhe von 2,5 m dauerhaft freizuhalten.

4.1.4 Die Anpflanzungen müssen spätestens ein Jahr nach Baufertigstellung (Schlussabnahme) erfolgen.

4.1.5 Es sind gebietseigene Gehölze aus den jeweils den Maßnahmen zugeordneten Pflanzenliste im Anhang sowie bei Ansaaten gebietsheimisches Saatgut der genannten Saatguttypen (z.B. Blumenwiese) zu verwenden. Die Gehölze oder das Saatgut (bevorzugt als Wiesendrusch) sind aus dem Vorkommensgebiet 5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland zu verwenden. Ein entsprechender Liefernachweis ist zu archivieren und bei Bedarf vorzulegen. Die Gehölzauswahl erfolgt in Orientierung an die kleinräumige Darstellung des Leitfaden LfU / LUBW Baden-Württemberg „gebietsheimische Gehölze“ lt. Gesamtartenliste 1 nach Breuning 2002.

4.1.6 Bei der Pflanzung von Gehölzen sind die entsprechenden DIN-Normen zu berücksichtigen:

- DIN 18916 Pflanzen und Pflanzarbeiten Vegetationstechnik im Landschaftsbau Juni 2016
- DIN 18919 Instandhaltungsleistungen für die Entwicklung Unterhaltung von Vegetation (Entwicklungs- und Unterhaltungspflege) – Vegetationstechnik im Landschaftsbau Dezember 2016
- Bei den Ansaaten von Wiesen oder/und Hochstaudenfluren gilt DIN 18917 Rasen und Saatarbeiten – Vegetationstechnik im Landschaftsbau Juni 2018.

4.1.7 Zum Schutz der zur Erhaltung festgesetzten Gehölze ist DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen 2014 zu berücksichtigen. Hier insbesondere der Schutz des Wurzelbereiches vor mechanischen Schäden durch Errichtung eines ortsfesten Bauzaunes. Dieser muss den gesamten Wurzelbereich umschließen. Der Bauzaun ist vor Beginn der Arbeiten durch die ökogische Baubegleitung zu prüfen.

4.2 Klimaschutz

Material und Farbe der Gebäude sind so zu wählen, dass eine Aufheizung der Gebäude weitgehend vermieden wird (helle Farben, Materialien, die sich wenig aufheizen). Damit wird nicht nur der nachträgliche Kühlbedarf im Gebäude selbst, sondern

auch die Aufheizung der Umgebung (Hitzeinsel) reduziert.

4.3 Unbebaute Flächen

Gemäß § 21a NatSchG ist darauf hinzuwirken, dass Gartenanlagen insektenfreundlich gestaltet werden und Gartenflächen vorwiegend begrünt werden. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 (1) Satz 1 LBO. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

4.4 Hochwasserschutz

4.4.1 Teile des Deckblattbereichs können bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ-Extrem) mit Wasserständen über den hundertjährlich zu erwartenden Hochwasserereignissen überflutet werden, was wasserrechtlich jedoch nicht von Bedeutung ist. D.h., dass im vorliegenden Fall die Regelungen des § 78 Wasserhaushaltsgesetz zu Überschwemmungsgebieten nicht zur Anwendung kommen.

4.4.2 Die Flächen des HQ-Extrem werden als „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten" behandelt (§ 78b WHG n. F. ab 05.01.2018). Bauliche Anlagen dürfen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden. Bei den Anforderungen an die Bauweise ist auch die Höhe des möglichen Schadens zu berücksichtigen.

4.4.3 Bauliche Anlagen sollten grundsätzlich hochwasserangepasst geplant und gebaut sowie Aspekte zur Sicherung von Hochwasserabfluss und -rückhaltung berücksichtigt werden. Diese können u.a. der Hochwasserschutzfibel des zuständigen Bundesministeriums entnommen werden: Über die Internetpräsenz des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Bonn ist ein kostenloser Bezug möglich. Die 2014 aktualisierte „Strategie zur Minderung von Hochwasserrisiken in Baden-Württemberg", ist im Internet auf dem umfassenden Informationsportal www.hochwasserbw.de veröffentlicht und enthält ebenfalls Informationen für hochwasserangepasstes Bauen.

4.5 Grundwasserschutz

4.5.1 Im Falle einer Unterkellerung ist die vorhandene Grundwassersituation (MHW und HHW) durch ein hydrogeologisches Gutachten eines Ingenieurbüros zu ermitteln.

4.5.2 Nach § 9 (1) Nr. 4 und (2) Nr. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) stellt das Einbringen eines Baukörpers unter MHW eine Gewässerbenutzung dar und ist ohne Erlaubnis nach § 8 (1) und § 12 (1) Nr. 1 WHG der Unteren Wasserbehörde grundsätzlich unzulässig.

4.5.3 Zur Beschreibung der Grundwasser- /Untergrundsituation sind in der Regel Bohrungen / Erdaufschlüsse erforderlich. Für Bohrungen über 10 m Tiefe und grundsätzlich für alle Erdaufschlüsse / Bohrungen, die das Grundwasser erreichen, ist ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren erforderlich.

4.6 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste,

Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gern. §27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

4.7 Bodenschutz

4.7.1 Allgemeine Bestimmungen

Zur Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen auf den Boden während der Erschließung und anderer Bauphasen sind die technischen Regelwerke DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial“ und Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei der Flächeninanspruchnahme“ zu berücksichtigen. Zu Verminderung vermeidbarer Eingriffe in Boden sollte die Einbindung einer bodenkundlichen Baubegleitung in Betracht gezogen werden.

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

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

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

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

Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich, sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten.

Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial für Mulden, Baugruben, Arbeitsgraben usw. benutzt werden.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Zur Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen auf den Boden während der Erschließung und anderer Bauphasen sind die technischen Regelwerke DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial“, DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ und Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei der Flächeninanspruchnahme“ sind unter anderem zu berücksichtigen.

4.7.2 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten

(gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.

Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2,00 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.

Die Auftragshöhe des verwendeten Mutterbodens soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

4.8 Geotechnik

Im Plangebiet liegt eine Überdeckung aus den quartären Lockergesteinseinheiten "Auenlehm" und "Neuenburg-Formation" vor. Darüber hinaus ist die Festgesteinseinheit "Muschelkalk" im Untergrund zu erwarten.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. 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, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

4.9 Erdaushub

Nach den Regelungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) gelten der Grundsatz der Abfallvermeidung sowie die Rangfolge der Verwertung von Abfällen vor deren Beseitigung. Für nicht verwendbare Aushubmassen sollen entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten eingeplant werden. Verwertungsmöglichkeiten bestehen insbesondere im Landschaftsbau, in Auffüllmaßnahmen oder beim Einbau in technische Bauwerke.

4.10 Kampfmittel

Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und Bombardierungen, die während des 2. Weltkrieges stattfanden, sind alle nicht vorab untersuchten Bauflächen als potenzielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen. Daher ist eine nähere Gefahrenverdachtserforschung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg oder ein anderes autorisiertes Unternehmen dringend zu empfehlen. Vor dieser Überprüfung sollten dort keine Bohr-, Grab-, Ramm-, Rüttel- oder Baggerarbeiten durchgeführt werden.

4.11 Landwirtschaftliche Emissionen

Das Bebauungsplangebiet grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Daher kann es auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu Emissionen wie Gerüche, Stäube oder Geräuschen kommen, diese sind, sofern sie nicht die immissionsschutzrechtlichen Grenzwerte überschreiten, als ortsüblich hinzunehmen.

4.12 Stromversorgung

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut und wird über das vorhandene Ortsnetz versorgt. Die mögliche Lückenbebauung kann voraussichtlich durch Erweiterung des bestehenden Versorgungsnetzes der der Netze BW GmbH erfolgen und 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. Zur Vermeidung von Schäden an bestehenden Versorgungsleitungen, sind die Baufirmen auf das Einholen von Lageplänen hinzuweisen. Lagepläne müssen rechtzeitig vor Baubeginn bei der Netze BW GmbH angefordert werden. Eine Leitungsauskunft des Bestandsnetzes kann online (http://www.netze-bw.de/leitungsauskunft) oder über das Postfach Leitungsauskunft-Nord@netze-bw.de in verschiedenen Dateiformaten angefordert werden.

4.13 Abfallrecht

4.13.1 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.

4.13.2 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 (19) bis (26) und § 6 KrWG).

4.13.3 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 mit einzubeziehen.

4.13.4 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).

4.13.5 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.

4.13.6 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.

4.13.7 Bei der Ausweisung von Baugebieten und der Durchführung von Bauvorhaben ist im Sinne von § 3 (3) Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) im Rahmen der Abfallvermeidung ein Erdmassenausgleich durchzuführen. Dabei werden durch die Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung anfallenden Massen an Bodenaushub vor Ort verwendet (sogenannter Erdmassenausgleich)

4.13.8 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: gia@landkreis-emmendingen.de) abzustimmen.

Sexau, den

fsp.stadtplanung
Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Bürgermeister

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk
Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Deckblatts, der geänderten planungsrechtlichen Festsetzungen und der erlassenen örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Sexau übereinstimmen.

Sexau, den

Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk
Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der __.__.____

Sexau, den

Bürgermeister

Anhang:

Pflanzenliste mit Pflanzempfehlungen für Pflanzgebote

Mindestgrößen zur Festsetzung der Baum- bzw. Strauchgrößen:

- Bäume: 3 x v. Hochstämme, Stammumfang 10 – 12 cm
- Sträucher: 2 x verpflanzt, Höhe 60 – 100 cm
- Bei der Beschaffung der Bäume sind ausschließlich gebietsheimische Gehölze aus regionaler Herkunft bzw. landschaftsgerechte Obstbäume zu verwenden. Für die regionale Herkunft ist von den Baumschulen ein entsprechender Nachweis zu erbringen.
- In fett sind die Arten hervorgehoben, die bei Anpflanzungen in der freien Landschaft bevorzugt werden sollen.

Artenliste 1: Vogelnährgehölze

1. Gewöhnliche Traubenkirsche (*Prunus padus*) – B1
2. Feld-Ahorn (*Acer campestre*) – B2
3. Hainbuche (*Carpinus betulus*) – B2
4. Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*) – B2
5. Feld-Ulme (*Ulmus minor*) – B2
6. Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*) – S1
7. Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*) – S2
8. Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*) – S2
9. Echte Hunds-Rose (*Rosa canina*) – S2
10. Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*) – S2

Größe/Typ		*Höhe*	*Breite*
B1	Baum 1. Ordnung / großkronig	>15m	>8-15m
B2	Baum 2. Ordnung / klein-mittelkronig	5-15m	4-8m
S1	Strauch 1. Ordnung	3-5m	2-4m
S2	Strauch 2. Ordnung	1-3m	<2m

Artenliste 2: Baumpflanzung Flst. Nr. 888

Gebietseigene Gehölze für Sexau in Orientierung an BREUNIG (2002)

Tabellarische Übersicht sortiert nach der Größe der zu verwendenden Gehölze sowie innerhalb der Größenklasse alphabetisch nach dem deutschen Namen.

Deutscher Name	lateinischer Name	Bienen	Falter	Vögel	Größe*
Gewöhnliche Traubenkirsche	*Prunus padus*	x	x	x	B1
Rotbuche	*Fagus sylvatica*	x		x	B1
Silber-Pappel	*Populus alba*	x			B1
Silber-Weide	*Salix alba*	x	x		B1
Stiel-Eiche	*Quercus robur*	x	x	x	B1
Trauben-Eiche	*Quercus petraea*	x	x	x	B1
Vogel-Kirsche	*Prunus avium*	x	x	x	B1
Winter-Linde	*Tilia cordata*	x		x	B1
Zitterpappel, Espe	*Populus tremula*	x	x		B1
Echter Kreuzdorn	*Rhamnus cathartica*	x	x	x	B2
Eingriffeliger Weißdorn	*Crataegus monogyna*	x	x	x	B2
Feld-Ahorn, Maßholder	*Acer campestre*	x		x	B2
Hainbuche	*Carpinus betulus*	x		x	B2
Sal-Weide	*Salix caprea*	x	x		B2
Schlehe	*Prunus spinosa*	x	x	x	B2
Zweigriffliger Weißdorn	*Crataegus laevigata*	x	x	x	B2

Größe/Typ		*Höhe*	*Breite*
B1	Baum 1. Ordnung / großkronig	>15m	>8-15m
B2	Baum 2. Ordnung / klein-mittelkronig	5-15m	4-8m

* **Hinweis**:

- Von der Anpflanzung von Gewöhnlicher Esche (*Fraxinus excelsior*) wird aufgrund der Dynamik des „Eschentriebsterbens“ derzeit ausdrücklich abgeraten. Sollten in Zukunft Resistenz-Züchtungen der Gewöhnlichen Esche aus regionaler Herkunft generiert werden können, sollte über eine Berücksichtigung der Art bei Nachpflanzungen nachgedacht werden.
- Bei der Grünflächenplanung, insbesondere bei Wohnbebauung, sollte auf allergene Pflanzen wie Hasel, Erle, Birke sowie auf stark giftige Gewächse verzichtet werden.

Sträucher

Rosa corymbifera	Busch-Rose
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Frangula alnus	Faulbaum
Rosa tomentosa inkl. *R. pseudoscabriuscula*	Filz-Rose
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
Salix viminalis	Korb-Weide
Prunus spinosa	Schlehe
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Rosa canina inkl. *R. subcanina*	Echte Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball