Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- 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 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S. 422)
- 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 12.11.2024 (GBl. 2024 Nr. 98)

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

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die gemäß § 4 (2) Nr. 2 BauNVO zulässigen Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig.

1.1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die gemäß § 4 (3) Nrn. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

1.2 Fläche für Gemeinbedarf (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)

Die Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ dient der Unterbringung eines Feuerwehrgerätehauses. Zulässig sind insbesondere folgende bauliche Anlagen, die dem Betrieb eines Feuerwehrgerätehauses dienen:

- Feuerwehrgerätehaus mit Fahrzeughalle und Werkstatt
- Schlauchturm
- Nebenräume wie Büro-, Versammlungs-, Küchen-, Lager-, Technik-, Notstromaggregat-, Umkleide-, Aufenthalts- und Schulungsräume sowie sanitäre Anlagen wie Toiletten und Duschen, Werkstätten, Flächen für Fernwärmeheizzentrale etc.
- Nebenanlagen, Garagen, Carports, Stellplätze für sämtliche Nutzfahrzeuge der Feuerwehr und Pkw-Stellplätze, Übungshofflächen, Zufahrten etc.

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

1.3.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch den angegebenen Wert der maximal zulässigen

- Grundflächenzahl (GRZ),
- Traufhöhe (TH),
- Firsthöhe (FH) und
- Gebäudehöhe (GH).

1.3.2 Die zulässige Grundflächenzahl darf im Allgemeinen Wohngebiet (WA) durch die Grundflächen von Zufahrten, Kfz-Stellplätzen, Tiefgaragen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

1.3.3 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird die maximal zulässige Firsthöhe (FH) entsprechend Planeintrag auf 12,50 m festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt gilt die obere Dachbegrenzungskante.

1.3.4 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird die maximal zulässige Traufhöhe (TH) entsprechend Planeintrag auf 7,50 m festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der äußeren Wandfläche mit der Oberkante der Dachhaut.

1.3.5 Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ wird für Hauptgebäude mit einem Flachdach bzw. flach geneigtem Dach von 0 ° bis 4° Dachneigung die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) entsprechend Planeintrag auf 10,00 m festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt gilt der oberste Punkt des Gebäudes.

1.3.6 Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ wird für Hauptgebäude mit einem Pult-, Zelt-, Sattel- oder Walmdach die die maximal zulässige Firsthöhe (FH) entsprechend Planeintrag auf 12,50 m festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt gilt die obere Dachbegrenzungskante. Bei Gebäuden mit Pultdach gilt als Gebäudehöhe der Pultfirst.

1.3.7 Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ wird für Hauptgebäude mit einem Pult-, Zelt-, Sattel- oder Walmdach die maximal zulässige Traufhöhe (TH) entsprechend Planeintrag auf 7,50 m festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der äußeren Wandfläche mit der Oberkante der Dachhaut.

1.3.8 Als unterer Bezugspunkt für die Gebäude-, First- und Traufhöhe gilt die festgesetzte Straßenhöhe. Für die Ermittlung der festgesetzten Straßenhöhe ist die in der Planzeichnung festgesetzte Höhe der zugehörigen Erschließungsstraße an der Mitte des Gebäudes (senkrecht zur Straße gemessen) maßgebend. Zwischen den in der Planzeichnung festgesetzten Höhenpunkten ist linear zu interpolieren. Bei Grundstücken, die an mehreren Erschließungsstraßen liegen, ist die Erschließungsstraße maßgebend, von der aus die tatsächliche Erschließung erfolgt.

1.3.9 Technisch bedingte Dachaufbauten (z.B. Anlagen für Lüftung, Klima, Technikbrücken,) sowie Anlagen, die der regenerativen Energiegewinnung dienen, dürfen die tatsächlich realisierte Firsthöhe bzw. Gebäudehöhe um bis zu 1,00 m überschreiten.

1.3.10 Die Oberkante Rohfußboden (OKRFB) muss mindestens x cm [*wird zur Offenlage eingepflegt]* über der Straßenoberkante liegen. Bezugshöhe ist die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße (Fahrbahnmitte) an der Mitte des Gebäudes.

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

1.4.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gilt die offene Bauweise, wobei nur Einzelhäuser zulässig sind.

1.4.2 Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf gilt die abweichende Bauweise. In der abweichenden Bauweise gilt die offene Bauweise, wobei Gebäudelängen von über 50,00 m mit dem erforderlichen seitlichen Grenzabstand zulässig sind.

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

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist für Kfz-Stellplätze, Garagen und Carports ein Mindestabstand von 0,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m Tiefe auf dem eigenen Grundstück

einzuhalten. Carports sind definiert als mindestens an zwei Seiten offene, überdachte Stellplätze.

1.6 Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Die in der Planzeichnung durch ein Sichtdreieck gekennzeichneten Sichtfelder sind zwischen 0,60 und 2,50 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, von ständigen Sichthindernissen baulicher oder vegetativer Art (z.B. Nebenanlagen, Einfriedungen, Bäume) freizuhalten.

1.7 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 in Verbindung mit § 9 (3) BauGB)

1.7.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Straßenhöhen beziehen sich auf die Oberkante des Fahrbahnbelags in der Fahrbahnmitte. *[Die Straßenhöhen werden zur Offenlage in die Planzeichnung eingepflegt]*

1.7.2 Von den in der Planzeichnung festgesetzten Straßenhöhen kann aus technischen Gründen +/- 20 cm abgewichen werden.

1.8 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

1.8.1 Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Wiese“ sind gemäß Planeintrag als Wiese anzulegen, zu pflegen und zu erhalten.

1.8.2 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grabenböschung“ ist gemäß Planeintrag als Grabenböschung zu pflegen und zu erhalten. Dabei ist das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, soweit die Beseitigung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung des Gewässers, zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist, nicht zulässig. Das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern ist unzulässig. Das Auffüllen bzw. die Anhebung des Geländeniveaus ist nicht zulässig. Bauliche und sonstige Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, sind nicht zulässig.

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

1.9.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) 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.

1.9.2 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.

1.9.3 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.

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

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

1.1.1 Die privaten Baugrundstücke sind je angefangene 400 m² Grundstücksfläche mit je einem standortheimischen mittelgroßen bis großen, standortgerechten Laubbaum (3 mal verpflanzt, Umfang 16 – 18 cm) und drei standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen.

1.1.2 Alle festgesetzten Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Abgängige Gehölze sind durch Neupflanzungen einer vergleichbaren Art zu ersetzen.

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

Hinweis:

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

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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 20.11.2023 (GBl. S. 422)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBI. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12.11.2024 (GBl. 2024 Nr. 98)

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

2.1.1 Die zulässige Dachform und die zulässige Dachneigung sind der Planzeichnung zu entnehmen. Garagen und Carports sind mit einer Dachneigung von 0° bis 45° zu versehen.

2.1.2 Flache und flachgeneigte Dächer (0° - 15° Dachneigung) von Hauptgebäuden, Garagen und Carports 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. Von einer Dachbegrünung sind Flächen für technisch bedingte Dachaufbauten (z.B. Anlagen für Lüftung, Klima, Technikbrücken), Terrassenüberdachung, Wintergärten, Eingangsüberdachungen sowie die Dachfläche des Schlauchturms ausgenommen.

2.1.3 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.

2.1.4 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 ausgeschlossen. Abweichend hiervon sind Fensterflächen und Anlagen, die der regenerativen Energiegewinnung dienen, zulässig.

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

Aufschüttungen dürfen eine Höhe von 0,50 m –vertikal gemessen– gegenüber der Höhe der jeweiligen Straßenniveaus an der Straßenoberkante der Fahrbahnmitte der jeweiligen Erschließungsstraße nicht überschreiten.

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 dem Straßenraum 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 Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Außenantennen und/oder Parabolanlagen an einem Standort am Wohngebäude zu konzentrieren.

2.7 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

2.8 Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird die Stellplatzverpflichtung pro Wohnung auf zwei Kfz-Stellplätze festgesetzt. Ausnahmen von der Stellplatzverpflichtung können im Einzelfall für Anlagen des betreuten Wohnens, für Seniorenwohnanlagen oder andere Wohnungen (z.B. Behinderten- oder Einliegerwohnungen), bei denen davon auszugehen ist, dass diese einen geringeren Stellplatzbedarf aufweisen, zugelassen werden.

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

2.9.1 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 die öffentliche Regenwasserkanalisation 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.

2.9.2 Das unter Ziffer 2.9.1 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.

2.9.3 Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ ist eine Regenrückhalteanlage zu errichten. *[Genauere Angaben zur Lage und zum Volumen der Regenrückhalteanlage folgen zur Offenlage]*

3 HINWEISE

3.1 Wasserwirtschaft

3.1.1 Das Baugebiet „Am Erlengraben / Feuerwehr“ wird im Trennsystem entwässert. Alle häuslichen Abwässer sind in die öffentliche Kanalisation der Gemeinde Sexau einzuleiten.

3.1.2 Punktuelle bzw. linienförmige Versickerungen, wie Sickerschächte oder – drainagen, sind nicht zugelassen.

3.1.3 Das Rückhaltevolumen von begrünten Dächern kann bei der Berechnung der Retentionszisterne berücksichtigt werden. Eine Dachbegrünung reduziert den Abflussbeiwert und damit das benötigte Retentionsvolumen je nach Begrünungsart um bis zu 70 %.

3.1.4 Auf die „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ der LUBW wird verwiesen.

3.1.5 Nach dem Arbeitsblatt DWA-A 138 wird der entwässerungstechnisch relevante Versickerungsbereich mit 10-3 m/s bis 10-6 m/s angegeben. Zudem ist eine wesentliche Voraussetzung für Versickerungen das Vorhandensein einer Schicht mit ausreichendem Aufnahmevermögen für das Sickerwasser.

3.1.6 Die bindigen Deckschichten im Baugebiet weisen erfahrungsgemäß eine Durchlässigkeit < 10-6 m/s auf und sind deshalb nicht für eine ordnungsgemäße Versickerung nach Arbeitsblatt DWA-A 138 geeignet (siehe dazu auch Geotechnischer Bericht vom 09.12.2024 des Ingenieurbüros Klipfel & Lenhardt Consult GmbH aus Endingen).

3.2 Artenschutz

3.2.1 Um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG (Verletzung/ Tötung, Störung und Schädigung) zu vermeiden, sind Rodungen und der Rückschnitt bzw. das Auf-den-Stock-Setzen von Gehölzen außerhalb der Brutzeit vom 01. März bis 30.September durchzuführen (entsprechend § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG).

3.2.2 Pro gefälltem Habitatbaum ist ein neuer Habitatbaum auszuweisen. Insgesamt sind dies zehn Stück. Die Ausweisung muss in räumlich-funktionalem Zusammenhang zum Plangebiet (bis 1,0 km Umkreis, z.B. im Wald oder der Gehölzgalerie am Brettenbach) erfolgen. Die Auswahl erfolgt durch die ökologische Baubegleitung.

3.2.3 Für die Artengruppe Vögel sind außerdem folgende vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen:

Vorgezogen zum Eingriff sind als Ersatz für jede Höhle und Spalte mit mittlerer Eignung ein Kunstquartier, für jede Höhle und Spalte mit optimaler Eignung je zwei Kunstquartiere in räumlich-funktionalem Zusammenhang zu installieren.

- elf Höhlenquartiere
- ein Spaltenquartier

Es wird bevorzugt, die Quartiere in Grünflächen im umgebenden Raum anzubringen. Hinzuzuziehen ist eine fachkundige Person (ökologische Baubegleitung). Die Kunstquartiere sind jährlich zu kontrollieren, bei Bedarf zu reinigen und bei Ausfall zu ersetzen. Die Wahl der Kunstquartiere ist mit der ökologischen Baubegleitung festzulegen.

3.2.4 Für die Artengruppe Fledermäuse sind folgende Vorgaben einzuhalten, bzw. umzusetzen:

- Die Höhlen- und /oder Spaltenquartiere sind durch ökologische Baubegleitung bei warmer Witterung >15° C und außerhalb der Wochenstuben-, und Überwinterungszeit auf Besatz zu prüfen (günstigster Zeitraum: September). Eventuell vorkommende Fledermäuse flüchten. Die Quartiere sind reusenartig zu verschließen. Danach können die Bäume zur Fällung freigegeben werden. Als Ersatz für die ausgefallenden Quartiere sind Kunstquartiere im räumlich-funktionalen Zusammenhang zu installieren, dauerhaft zu pflegen, zu unterhalten und bei Ausfall zu ersetzen.
- Ein freier Anflug an die Gebäude des Kleintierzuchtvereins muss während der Wochenstubenzeit (1.März bis 30. September) gewährleistet sein.
- Eine Beleuchtung des Außenbereichs (hier: Straßenbeleuchtung) sollte nur dort erfolgen, wo dies für die menschliche Sicherheit erforderlich ist. Die Beleuchtung ist UV-arm auszuführen, insb. Wellenlängen von <540 nm sind zu vermeiden - beispielsweise durch Filter (rechtlicher Bezug/in Änderung: § 21 Abs.1-3 NatSchG).

3.2.5 Für die Artengruppe der Käfer sind folgende Maßnahmen einzuhalten:

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG (Verletzung/Tötung, Störung und Schädigung) müssen die Totholzteile eines südwestlich stehenden Einzelbaums mit Besatzspuren in Form zahlreicher Bohrlöcher an anderer Stelle aufrecht eingegraben/ verankert werden.

3.3 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.

3.4 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.

3.5 Starkregen

Bei einem Starkregenereignis werden Teile des Geltungsbereichs überflutet. Dies sollte bei der Planung neuer baulicher Anlagen berücksichtigt und entsprechende Schutzmaßnahmen vorgenommen werden. Eine Verschlechterung des Starkregenrisikos für die Bestandsgebäude in der Nachbarschaft sind unbedingt zu vermeiden.

3.6 Sichtfelder an Grundstückszufahrten

Der private Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass im Bereich von Grundstückseinfahrten eine ausreichend Ein- und Ausfahrtssicht gewährleistet wird. Beeinträchtigungen beispielsweise durch Bepflanzungen über 0,80 m sind auszuschließen.

3.7 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme 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.

3.8 Bodenschutz

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.

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.

3.9 Geotechnik

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser etc.) wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3.10 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.

3.11 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.

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 Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der 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.

<u>Standortgerechte, heimische Bäume</u>

Acer campestre	**Maßholder, Feld-Ahorn**
Fagus sylvatica	Rotbuche
Alnus glutinosa	**Schwarz-Erle**
Betula pendula	**Hänge-Birke**
Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Carpinus betulus	**Hainbuche**
Salix cinerea	Grau-Weide
Fraxinus excelsior	**Gewöhnliche Esche**
Populus tremula	**Zitterpappel, Espe**
Prunus avium	**Vogel-Kirsche**
Salix triandra	Mandel-Weide
Quercus robur	**Stiel-Eiche**
Salix alba	**Silber-Weide**
Salix caprea	**Sal-Weide**
Salix purpurea	**Purpur-Weide**
Salix rubens	**Fahl-Weide**
Populus alba	Silber-Pappel
Quercus petraea	**Trauben-Eiche**
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Ulmus minor	**Feld-Ulme**
Tilia cordata	Winter-Linde
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn

* **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**
Euonymus europaeus	**Gewöhnl. Pfaffenhütchen**
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**

Bäume für die Parkplatz- und Straßenbepflanzung (beispielhafte Vorschlagliste)
Mindestgrößen zur Festsetzung der Baumgrößen:

- Bäume: mind. 3 x v. Hochstamm, Stammumfang 16 – 18 cm

Wuchshöhe über 20 m (Baum 1. Ordnung)

Acer platanoides	Spitzahorn
Aesculus hippocastanum	Rosskastanie
Ginkgo biloba	Ginkgobaum
Gleditsia triacanthos	Gleditschie
Populus nigra 'Italica'	Pyramidenpappel
Quercus cerris	Zerreiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Robinia pseudoacacia	Robinie
Tilia americana	Amerikanische Linde
Tilia tomentosa 'Brabant'	Brabanter Silberlinde
Tilia x europaea	Holländische Linde, Kaiserlinde
Zelkova serrata	Japanische Zelkove

Wuchshöhe 10 – 20 m (Baum 2. Ordnung)

Acer campestre	Feldahorn
Alnus x spaethii	Purpur-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Celtis australis	Europäischer Zürgelbaum
Corylus colurna	Baumhasel
Fraxinus excelsior	Esche
Fraxinus ornus	Blumenesche
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Magnolia kobus	Baummagnolie
Malus tschonoskii	Wollapfel
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Prunus padus	Traubenkirsche

Prunus x schmittii	Zierkirsche
Pyrus calleryana	Stadtbirne
Sophora japonica	Schnurbaum
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus intermedia	Oxelbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia x flavescens	Kegellinde

<u>Wuchshöhe bis 10 m (Baum 3. Ordnung)</u>

Acer monspessulanum	Französischer Ahorn
Amelanchier arborea	Felsenbirne
Catalpa bignonioides	Trompetenbaum
Cercis siliquastrum	Gewöhnlicher Judasbaum
Crataegus lavallei	Apfeldorn
Koelreuteria paniculata	Blasenbaum
Magnolia kobus	Baummagnolie
Malus tschonoskii	Wollapfel
Prunus x schmittii	Zierkirsche
Pyrus calleryana	Stadtbirne
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus x thuringiaca 'Fastigiata'	Thüringische Säulen-Mehlbeere