

Gemeinde Sexau  
Landkreis Emmendingen

7831 S e x a u

Bebauungsplan zum Gebiet "Untere Ziel"  
(Denzlinger Straße)

A Planungsrechtliche Festsetzungen  
=====

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1. Art der baulichen Nutzung ( § 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)  
Der Baubauungsplan ist in folgende Baugebiete mit verschiedener  
Art der baulichen Nutzung aufgeteilt:

- |                           |               |
|---------------------------|---------------|
| a) Allgemeines Wohngebiet | WA § 4 BauNVO |
| b) Dorfgebiet             | MD § 5 BauNVO |
| c) Mischgebiet            | MI § 6 BauNVO |

1.1.1. Allgemeines Wohngebiet

Das allgemeine Wohngebiet unterliegt den Festsetzungen des  
§ 4 BauNVO

Ausnahmen Abs. 3 sind nicht zulässig.

Pro Gebäude sind nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

1.1.2. Dorfgebiet

Das Dorfgebiet unterliegt den Festsetzungen des § 5 BauNVO.

1.1.3. Mischgebiet

Das Mischgebiet unterliegt den Festsetzungen des § 6 BauNVO  
mit den Vorschriften des § 14 BauNVO für Nebenanlagen.

1.2. Maß der baulichen Nutzung

1.2.1. Zahl der Vollgeschosse

WA - I Einzel und Doppelhäuser

WA - (II) Hausgruppen

MD - II (bestehende Gebäude) offene Bauweise

MI - I Einzelhäuser

MI - I offene Bauweise

1.2.2. Grundfläche, Geschoßfläche

WA	-	GRZ	0,35; 0,3
		GFZ	0,5; 0,8
MI	-	GRZ	0,35;
		GFZ	0,5

2. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG

Für den Bereich des Bebauungsplanes wird die aus dem Plan hervorgehende Bauweise festgesetzt.

3. Gebäudestellung

Die zulässige Gebäudestellung ist aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ersichtlich.

4. Nebenanlagen § 14 BauNVO

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind zulässig.

5. Höhenlage § 9 Abs. 2 BBauG

a.) WA I und MI I

Traufhöhe max. 4,20 m ab OK Gelände

Firsthöhe max. 8,50 m ab OK Gelände

Kniestock max. 0,80 m ab OK Rohfußboden bis UK Sparren

Sockelhöhe max. 0,60 m über OK Gelände bis <sup>OK</sup>Erdgeschoßrohfußboden

b.) WA (II)

Traufhöhe max. 6,20 m ab OK Gelände

Firsthöhe max. 10,50 m ab OK Gelände

Kniestock nicht zugelassen.

Sockelhöhe max. 0,60 m über OK Gelände bis OK Erdgeschossrohfußboden

6. Flächen für Garagen und Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. BBauG

a.) Garagen sind innerhalb der überbaubaren und durch zeichnerische Darstellung dafür gekennzeichneten Flächen zulässig. Sie sind mit einem Sicherheitsabstand von 5,0 m hinter der Straßengrenzungsline zu erstellen.

Die Garagen müssen eingeschossig und mit Satteldach versehen sein. ~~Bedachungs~~ Bedachungsmaterial sollen der des Hauptgebäudes entsprechen. Für Grenzgaragen gelten die Vorschriften nach § 7, Abs. 1 LBO.

b.) Stellplätze südlich der Belchenstraße sind als öffentl. Parkplätze ausgewiesen.

7. Aufschüttung § 9 Abs. 1 Nr. 24

Im Westen des Bebauungsgebietes ist das Mischgebiet M1 auf dem Grundstück des angrenzenden Gewerbegebietes durch

die Aufschüttung eines Erdwalles mit einer Mindesthöhe von 1,50 als Schutzwall zu begrenzen und auf der Erdwallkuppe mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen.

8. Pflanzgebot

Im Bebauungsplan sind einige Pflanzgebote festgesetzt und im zeichnerischen Teil dargestellt.

Die landesstraßenseitig angeordneten hochstämmigen Bäume sind gemessen vom äußeren Rand der befestigten Gehweghinterkante in einem Abstand von min. 4,50m anzuordnen.

Im Grenzbereich des Mischgebietes Fl.St.Nr. 2061, der öffentlichen Parkfläche, sowie auf dem nordwestlichen Grundstück der Hausgruppen zum öffentlichen Weg, sind Bäume vorzusehen.

Auf jedem Grundstück ist ein Baum zu pflanzen. Die sonstige Bepflanzung der Grundstücke ist freigestellt.

Die Abgrenzung der Grundstücke entlang der Straßenführung ist mit einer Heckenbepflanzung, mit einer max. Höhe von 0,90 m, auszuführen.

9. Sichtdreieck

Das Sichtfeld der Anfahrtsichtweite ist von Sichthindernissen jeder Art, die höher als 0,80 m über Fahrbahnoberkante der Straße hinausragen, freizuhalten.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen  
.....

§ 9 Abs. 4 BBauG in Verbindung mit

§ 73 Abs. 1 LBO Baden-Württemberg

1. Baugestaltung

1.1. Dachform und Material

Die Häuser sind mit Satteldach vorzusehen. Firstrichtung und vorgeschriebene Dachneigung sind aus dem zeichnerischen Teil ersichtlich. Für die Bedachung der Wohngebäude und Garagen sind Ziegel zu verwenden.

1.2. Als Einfriedungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen sowie gegen Grundstücksflächen sind max. 0,10 m hohe Sockel aus Natustein oder Beton gestattet.

1.3. Für die Abgrenzung zwischen den Grundstücken sind Zwischenzäune mit Maschendraht zu verwenden, die eine max. Höhe von 0,80 m nicht überschreiten dürfen.

1.4. Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedung ist nicht gestattet.

Sexau, den 15. 03. 85 ems/fi

Genehmigt gemäß § 11 BBauG

Emmendingen, den 8. NOV. 1985

Landratsamt Emmendingen

*Kauf*  
A. Ingber

