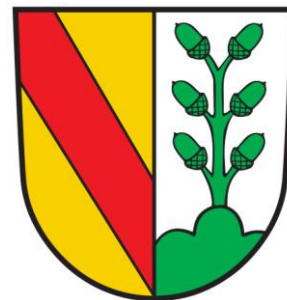


GEMEINDE SEXAU
LANDKREIS EMMENDINGEN



BEBAUUNGSPLAN **„DORFSTRASSE - REBBERGWEG“ MIT** **ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

Entwurf zur 3. Offenlage gemäß § 4a Abs. 3 BauGB (14.02. – 15.03.2024)

Änderungen gegenüber der 2. Offenlage (15.05. - 15.06.2023) sind kursiv gedruckt

Inhalt:

Satzungen

Bebauungsvorschriften

Begründung zur Bebauungsplan „Dorfstraße - Rebbergweg“

Örtliche Bauvorschriften

Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung - Relevanzprüfung

Zeichnerischer Teil (Rechtsplan)

Planverfasser im Auftrag der Gemeinde Sexau

Bebauungsplan:

PLANUNGSBÜRO DIPL. - ING. ULRICH RUPPEL

STÄDTEBAU • BAULEITPLANUNG • STRUKTURPLANUNG

EICHBERGWEG 7 • 79183 WALDKIRCH

TELEFON 07681/9494 • FAX 07681/24500 • E-Mail: info@ruppel-plan.de

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung - Relevanzprüfung:

faktorgruen

Merzhauser Straße 110 79100 Freiburg

Tel. 07 61 / 70 76 47 0 Fax 07 61 / 70 76 47 50

freiburg@faktorgruen.de

GEMEINDE SEXAU

**SATZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN „DORFSTRASSE -
REBBERGWEG“ MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

Entwurf zur 3. Offenlage (14.02.-15.03.2024)

Gesetzliche Grundlagen

Der Gemeinderat der Gemeinde Sexau hat am in öffentlicher Sitzung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB

- a) den Bebauungsplan „Dorfstraße - Rebbergweg“
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Dorfstraße - Rebbergweg“

gemäß § 10 Baugesetzbuch jeweils als Satzung beschlossen.

Zugrunde gelegt wurden:

- das **Baugesetzbuch** (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), *zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.07.2023 (BGBl. I S. 221) m.W.v. 01.10.2023,*
- die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) *In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023,*
- die **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) v. 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), *zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),*
- die **Landesbauordnung für Baden-Württemberg** (LBO) *vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), in Kraft getreten am 01.01.1996, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422) m.W.v. 25.11.2023,*
- die **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), *zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. S. 229) m.W.v. 01.07.2023.*

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für

- a) den Bebauungsplan „Dorfstraße - Rebbergweg“ und
 - b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Dorfstraße - Rebbergweg“
- ergibt sich aus dem gemeinsamen zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes "Dorfstraße - Rebbergweg" vom

§ 2 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- a) der zeichnerische Teil, M. 1: 500, vom
- b) die Bebauungsvorschriften (Textteil) vom
- c) die Gutachtliche Stellungnahme, Lärmschutz, vom 13.01.2023

**GEMEINDE SEXAU
SATZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "DORFSTRASSE - REBBERGWEBG" UND
DEN ZUGEHÖRIGEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

Entwurf zur 3. Offenlage (14.02.-15.03.2024)

Seite - 3/3 -

Beigefügt sind:

- a) die Begründung vom
- c) die artenschutzrechtliche Prüfung vom

§ 3 Bestandteile der örtlichen Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Dorfstraße - Rebbergweg“ bestehen aus:

- a) gemeinsamer Zeichnerischer Teil vom
 - b) Örtliche Bauvorschriften (Textteil) vom
- Beigefügt ist eine Begründung vom

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Dorfstraße - Rebbergweg“ zuwider handelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 5 Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan und die zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften werden mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB rechtswirksam.

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

Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes 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 vom

GEMEINDE SEXAU

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN
„DORFSTRASSE - REBBERGWEG“**

Entwurf zur 3. Offenlage (14.02.-15.03.2024)

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

1.1.1 Dörfliches Wohngebiet

Im Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird das "Dörfliche Wohngebiet" nach § 5a BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind alle Nutzungen nach § 5a Abs. 2 BauNVO:

1. Wohngebäude,
2. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
3. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten,
4. nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,
5. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
6. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
7. sonstige Gewerbebetriebe,
8. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahme können folgende Nutzungen nach § 5a Abs. 3 zugelassen werden

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. Gartenbaubetriebe,

Nicht zulässig sind folgende Nutzungen nach § 5a Abs. 3 BauNVO:

Tankstellen.

1.1.2 Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

1. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird für die überbaubaren Flächen durch Eintragung im zeichnerischen Teil festgesetzt. Die Abgrenzung der Flächen, auf welchen die für Wohngebäude insgesamt höchstens zulässige Zahl der Wohnungen festgesetzt wird, erfolgt durch Baugrenzen und ggf. durch das Planzeichen für die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen.

2. Die Wohnungszahl von insgesamt *8 Wohnungen* auf den Flurstücken Nr. 112 und 113 ist nur zulässig, wenn für die *5. bis 8. Wohnung* kein Überfahrtsrecht auf weiteren Grundstücken erforderlich ist und die Erschließung über öffentliche Verkehrsflächen erfolgt. Ausgenommen davon sind Rettungswege für die Feuerwehr.

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

Gemäß Eintragung im zeichnerischen Teil wird nur auf einer Teilfläche die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind hier nur Gebäude als Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

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

1.2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) und Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO) werden durch Eintragung im zeichnerischen Teil festgesetzt.

1.2.2 Vollgeschosse

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO) wird mit II festgesetzt.

1.2.3 Gebäudehöhe (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Gesamtgebäudehöhe ("H"), gemessen von der im Mittel gemessenen vorhandenen Geländeoberkante bis zur obersten Dachbegrenzungskante (i.d.R. der First), darf die im zeichnerischen Teil angegebene Höhe nicht überschreiten. Die vorhandene Geländeoberkante ist durch einfache Interpolation zu ermitteln. Ein Überschreiten der Gebäudehöhe um bis zu 0,5 m ist zulässig,

- wenn das vorhandene Gelände mehr als 0,5 m von der Höheneintragung im zeichnerischen Teil abweicht,
- wenn bei Umbauten oder Abriss und Neubau bei dem Altgebäude die zulässige Gebäudehöhe bereits überschritten wurde.

1.3 Überbaubare Grundstücksflächen

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt, die mit überirdisch liegenden Gebäudeteilen nicht überschritten werden dürfen. Hierbei müssen die Abstandsflächen gemäß LBO eingehalten werden.

1.3.2 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.

1.3.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen für Geh-, Fahr- oder Leitungsrechte sind für die Befahr- und Begehrbarkeit zugunsten der rückwärtigen Grundstücke oder Gebäude frei zu halten. Zulässig sind Leitungen und Kanäle für die Ver- und Entsorgung der hinterliegenden Grundstücke. Maßgebend ist die grundbuchrechtliche Eintragung.

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

1.4.1 Ausschluss von Metaldächern

Zur Vermeidung einer Gewässer- oder Bodenbelastung durch Metallionen sind nicht beschichtete oder nicht behandelte kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dacheindeckungsmaterialien, bei welchen durch Niederschläge oder Alterungsprozesse Metallionen gelöst werden und in das abzuleitende Niederschlagswasser gelangen könnten, nicht zulässig.

1.4.2 Minimierung der Flächenversiegelung

Private Wege und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten bei Wohnbaugrundstücken sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen, Splittfugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke) auszuführen, sofern keine Fahrzeuge gereinigt oder gewartet werden und kein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfolgt.

1.4.3 Baumerhaltungsgebote

Die im Rechtsplan mit Erhaltungsgebot eingetragenen Bäume sind bis zu ihrem natürlichen Abgang zu erhalten.

1.4.4 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auszuschließen sind die in der beigefügten artenschutzrechtlichen Prüfung genannten Untersuchungen und Maßnahmen bei Einzelbauvorhaben nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen, wenn die in der Relevanzprüfung genannten Arten betroffen sind.

Es wird darauf hingewiesen, dass viele Arten spezielle Erfassungszeiträume haben und die Untersuchungen sowie die ggf. erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen oft einen bestimmten zeitlichen Vorlauf benötigen. Daher ist eine gute Terminplanung erforderlich.

1.4.5 Grundwasserschutz, Gründungstiefe von Gebäuden

Gründungen unter dem mittleren Grundwasserhöchststand (MHW) sind grundsätzlich unzulässig. Da Erkenntnisse über Grundwasserstände im Planungsgebiet nicht vorliegen und keine gesicherten Werte zum mittleren Grundwasserhöchststand (MHW) und zum Grundwasserhöchststand (HHW) angegeben werden können, ist im Falle einer Unterkellerung die vorhandene Grundwassersituation (MHW und HHW) durch ein hydrogeologisches Gutachten eines Ingenieurbüros zu ermitteln.

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

1.5 Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt an der Westseite im Lärm- einwirkungsbereich der Dorfstraße (L 110). Die in der Gutachtlichen Stellungnahme Nr. 6679/857 vom 13.01.2023 beschriebenen passiven Schallschutzmaßnahmen sind auf der im zeichnerischen Teil festgesetzten Fläche für „Maßnahmen zum Lärm- schutz“ wie folgt umzusetzen:

In der ersten Bebauungsreihe entlang der Dorfstraße dürfen zum Schlafen genutzte Räume (Schlafzimmer, Kinderzimmer) nur über Fassaden/Dachflächen belüftet werden können, in denen der Immissionsgrenzwert "nachts" von 54 dB(A) nicht überschritten wird. Die den Immissionsgrenzwert "nachts" von 54 dB(A) kenn- zeichnende Isophone ist der Darstellung in Anlage 7 der Stellungnahme zu ent- nehmen. Sofern die natürliche Belüftung über eine hinreichend ruhige Fassade (d. h. Beurteilungspegel "nachts" \leq 54 dB(A)) nicht gewährleistet werden kann, muss der entsprechende Schlafräum mit einer kontrollierten Be/Entlüftung ausgestattet werden.

Auch für Räume, die eine Sauerstoff verbrauchende Energiequelle aufweisen, ist eine Lüftungsanlage vorzusehen, sofern für diese Räume keine natürliche Belüftung über eine "ruhige" Fassade möglich ist. Eine "ruhige" Fassade liegt wiederum dann vor, wenn die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung nicht über- schritten werden.

Gemäß den Ausführungen in Abschnitt 7.2.3 sind Außenwohnbereiche (Terrasse, Balkon) auf Flächen anzuordnen, in denen ein Beurteilungspegel "tags" von 64 dB(A) nicht überschritten wird. Beispielhaft für den ebenerdigen Außenwohnbereich (Erdterrasse) ist die den "Grenzwert" von 64 dB(A) "tags" kennzeichnende Isophone in Anlage 5 grafisch dargestellt. Von dieser Einschränkung kann abgewichen werden, wenn der Außenwohnbereich objektspezifisch geschützt wird (z. B. Lärmschutzwand an Terrasse, Teilverglasung eines Balkons).

2 HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN VON TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE

2.1 Denkmalschutzrechtliche Hinweise

Falls Bodenfunde bei Erdarbeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zutage treten, ist nach § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) unverzüglich das Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung 8 (Landesamt für Denkmalpflege), Berliner Str. 12, 73728 Esslingen a.N., zu benachrichtigen.

Erdaushubarbeiten sind unverzüglich einzustellen und dürfen erst mit Genehmigung des Regierungspräsidiums weitergeführt werden.

2.2 Bestimmungen zur Durchführung der Regenwasser- und Abwasserbehandlung

2.2.1 Abwasserbeseitigung

Alle häuslichen Abwässer sind in den öffentliche Kanalisation der Gemeinde Sexau abzuleiten.

Grundsätzlich ist der Abwasserzweckverband Untere Elz zu informieren, wenn Hausanschlüsse am Verbandssammler (Kanal) hergestellt werden.

2.2.2 Regenwasserbeseitigung

Unverschmutztes Regenwasser von Dachflächen und Grünflächen kann im Bereich der Grundstücke breitflächig über eine belebte Bodenschicht versickert werden, wenn hierdurch keine Beeinträchtigungen für Nachbargrundstücke entstehen können und es die Größe des Grundstücks zulässt.

Für die Versickerung von Oberflächenwasser von gewerblich genutzten Flächen gilt, dass diese nur im Rahmen einer wasserrechtlichen Erlaubnis zulässig ist. Für die Einleitung in den Regenwasserkanal ist ggf. auch eine Behandlung notwendig. Auch die Versickerung von Dachflächenwasser von Gewerbebetrieben bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

2.2.3 Abnahme der Grundleitungen

Sämtliche Grundleitungen bis zum Anschlusspunkt an die öffentliche Kanalisation (Hausanschlussleitungen) müssen vor der Verfüllung der Rohrgräben unter Bezug auf die jeweils gültige Entwässerungssatzung durch die Gemeinde bzw. einen von ihr bestimmten Sachkundigen abgenommen werden. Der Bauherr hat bei der Gemeinde rechtzeitig diese Abnahme zu beantragen. Eine Abnahmeniederschrift für Bauherr und Gemeinde ist anzufertigen.

2.2.4 Nachweis der Dichtheit

Der Nachweis der Dichtheit für Entwässerungsanlagen ist gemäß DIN EN 12056 (Entwässerung innerhalb von Gebäuden), DIN EN 752 und DIN 1610 (Entwässerung außerhalb von Gebäuden) zu erbringen.

2.2.5 Kontroll- und Reinigungsschächte

In den Anschlussleitungen an die öffentliche Kanalisation müssen, soweit sie neu verlegt werden, innerhalb des Grundstücks nach der jeweiligen Bestimmung der Ortsentwässerungssatzung Kontrollschächte oder Reinigungsschächte vorgesehen werden; sie müssen stets zugänglich sein.

2.2.6 Entwässerungssatzung

Desweiteren ist die Entwässerungssatzung der Gemeinde Sexau anzuwenden.

2.3 Bestimmungen für die Durchführung von Erdarbeiten

2.3.1 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.

2.3.2 Bodenarbeiten, Altlasten, Bodenschutz

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

Offenkundige, bislang unbekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung im Zuge der geplanten Bebauung sind der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde unverzüglich mitzuteilen.

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“, DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ und Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei der Flächeninanspruchnahme“ zu berücksichtigen.

2.3.3 Bodenabtrag

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

2.3.4 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 abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

2.3.5 Bauschutt

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

2.3.6 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von 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.

2.3.7 Lagerung des Oberbodens

Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Oberboden max. 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

2.3.8 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.

2.3.9 Bodenaushub

Fällt Bodenaushub zur Entsorgung an, hat zuvor die Prüfung zu erfolgen, ob das Bodenmaterial verwertet werden kann. Verwertungsmöglichkeiten bestehen im Landschaftsbau, in Auffüllmaßnahmen oder beim Einbau in technische Bauwerke.

Belastete bzw. unbrauchbare Böden sind von verwertbarem Boden zu trennen. Das Herstellen von Gemischen aus belastetem Erdaushub ist unzulässig. Zu prüfen ist auch, ob die Baufläche in den Bereichen von Böden liegt, die durch den historischen mittelalterlichen Bergbau vorbelastet sind. Sollte dies der Fall sein, so ist der anfallende Bodenaushub vor Ort zu verwerten.

Zur Vermeidung von Erdaushubabfällen sollen die Erdaushubtiefen möglichst gering geplant werden.

2.3.10 Hinweise zum Abfallrecht

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

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

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.

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).

5. Anfallender Bauschutt 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.

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.

7. Die beim Rückbau und Umbau von Gebäuden anfallenden Abfälle sind einer ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung zuzuführen.

8. Getrennt zu sammeln und zu entsorgen sind nach der Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV) die beim Abbruch anfallenden Fraktionen aus Glas, Kunststoffen, Metallen einschließlich Legierungen, Beton, Ziegel, Fliesen, Keramik, Holz, Dämmmaterialien, Bitumengemische und Baustoffen auf Gipsbasis.. Hierüber hat eine Dokumentation im Sinne von § 8 Abs. 3 GewAbfV zu erfolgen. Sollte eine Trennung technisch nicht möglich oder wirtschaftlich unzumutbar sein, ist dies entsprechend mit Begründung zu dokumentieren. Gemischte Abfälle sind einer Vorbehandlungsanlage bzw. Aufbereitungsanlage im Sinne der GewAbfV zuzuführen.

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

2.4 Regenwassernutzungsanlagen, Wasserversorgung, *Wassersparmaßnahmen*

Es wird darauf hingewiesen, dass die Installation einer Regenwassernutzungsanlage gem. § 13 Trinkwasserverordnung (TrinkwV - in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. März 2016 (BGBl. I S. 459), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 3. Januar 2018 (BGBl. I S. 99) geändert worden ist, neugefasst durch Bek. v. 10.3.2016 I 459; zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 17.7.2017 I 2615) der zuständigen Behörde anzuzeigen ist.

Regenwassernutzungsanlagen sind nach den Regeln der Technik (DIN 1988 und Arbeitsblatt DVGW 555) auszuführen.

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 Liegenschaften betrieben werden, sind nach § 13 (4) TrinkwV der zuständigen Behörde anzuzeigen.

Sollte bei den geplanten Anwesen eine Untersuchung der Grundwasser-/ Untergrund-situation erforderlich sein, geschieht dies in der Regel durch Bohrungen / Erdauf-schlüsse. Es wird darauf hingewiesen, dass für Bohrungen über 10 m Tiefe und grundsätzlich für alle Erdaufschlüsse / Bohrungen, die das Grundwasser erreichen, ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren erforderlich ist.

Im Hinblick auf den Klimawandel und die dadurch in vielen Bereichen angespannte Wassersituation werden wassersparende Maßnahmen empfohlen, wie beispielsweise wasserlose Urinale, Wasserspararmaturen oder Armaturen mit Sensortechnik und der der Bau von Zisternen zur Speicherung von Regenwasser zur Bewässerung des Außenbereichs (nicht nur Retentionszisternen).

2.5 Überflutungsgefahr

Das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald hat mit Schreiben vom 19.08.2022 auf eine Überflutungsgefahr im Baugebiet hingewiesen:

Am Reichenbächle laufen derzeit Hochwasserschutzmaßnahmen, die im betreffenden Bereich einen HQ100-Schutz herstellen. Bei selteneren Ereignissen könnte es jedoch, insbesondere im südlichen Bereich des betreffenden Gebiets, grundsätzlich zu Überflutungen kommen. Berechnungen hier-zu liegen jedoch nicht vor. Dies sollte jedoch grundsätzlich in der weiteren Planung berücksichtigt werden und es wird auf eine hochwasserangepasste Bauweise (Schutz bei Lichtschächten, Türen, etc.) hingewiesen. Es wird auf Grund der Topographie zusätzlich zu der Gefahr von Hochwasser auch auf die mögliche Überflutungsgefahr infolge wild abfließenden Hangwassers/Sturzfluten bei Starkregenereignissen und auch aus diesen Gründen auf eine hochwasserangepasste Bauweise hingewiesen.

2.6 Grünflächenplanung

Bei der Grünflächenplanung, insbesondere bei Wohnbebauung, sollte auf allergene Pflanzen wie Hasel, Erle, Birke sowie auf starkgiftige Gewächse verzichtet werden.

2.7 Erdgasversorgung

Hinweis der bnNETZE.

Bei gegebener Wirtschaftlichkeit kann das Planungsgebiet durch Anschluss an das bestehende Leitungsnetz mit Erdgas versorgt 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. Der Hausanschlussraum ist an der zur Straße zugewandten Außenwand des Gebäudes einzurichten und hat ausreichend belüftbar

zu sein. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen.

2.8 Telekommunikation

Der Planbereich ist bereits mit Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH erschlossen. Sollten einzelne Neubauten im Zuge einer Nachverdichtung errichtet werden, müssen die Bauherren bei Bedarf frühzeitig eine Anbindung an das Netz der Telekom beantragen. Der Antrag kann online unter:

<https://www.telekom.de/hilfe/bauherren>
gestellt werden.

2.9 Stromversorgung

Hinweis der Netze BW GmbH, Rheinhausen

Innerhalb und außerhalb des Plangebietes sind Versorgungsleitungen vorhanden. Das Plangebiet wird über das vorhandene Freileitungs-Ortsnetz versorgt. Die mögliche Lückenbebauung wird ebenfalls über das Freileitungsnetz angeschlossen oder, soweit es technisch sinnvoll ist, über Erdkabel versorgt.

2.10 Baulasten

Auf die Beachtung grundbuchrechtlich eingetragener Baulasten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird hingewiesen.

Baulasten waren für folgende Flurstücke mit Stand vom 19.10.2021 eingetragen.

Flst.-Nr. 107, 108, 108/1, 109 und 112.

Weiterhin waren eingetragen:

Flst.-Nr. 16 (Denkmalobjekt, Gasthof „Sonnen-Stube“)

Flst.-Nr. 107 (Denkmalobjekt, Gasthaus „Zum Löwen“)

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

Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der Festsetzungen dieser 1. 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 vom

GEMEINDE SEXAU

**BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN „DORFSTRASSE -
REBBERGWEG“**

Entwurf zur 3. Offenlage (14.02.-15.03.2024)

1 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan soll eine maßvolle Nachverdichtung des Gebietes einleiten und steuern. Während einige Grundstücke vollständig bebaut sind, existieren jedoch auch Grundstücksteile, die sich für eine Bebauung in zweiter oder dritter Reihe eignen. Hier soll eine Bebauung ermöglicht werden, die auf die gewachsene bauliche Struktur des alten Dorfkerns Rücksicht nimmt und sich gut in den Bestand einfügt. Da die Erschließung im Inneren des Gebietes in einigen Fällen nur über private Grundstücksflächen erfolgen kann, soll die Verdichtung auf ein zumutbares Maß begrenzt werden.

Um Neubauten besser in den Bestand zu integrieren werden zusätzlich örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO erlassen.

2 Verfahren

2.1 Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

Es wird das beschleunigte Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch durchgeführt, da die Voraussetzungen bei der Anwendung aus folgenden Gründen als erfüllt angesehen werden:

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Innenbereich gemäß § 34 BauGB und es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, indem das Gebiet nachverdichtet werden soll.
- Der Geltungsbereich hat eine Größe von 15.628 qm, was bei einer Grundflächenzahl von 0,6 einer zulässigen Grundfläche von 9.377 qm entspricht. Dies liegt deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 qm nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB.
- Bebauungspläne, die in engem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind nicht vorhanden.
- Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird nicht beeinträchtigt, da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird.
- Der Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht, da Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes nicht berührt werden.
- Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, bestehen nicht, da sich keine Störfallbetriebe in der Nähe befinden.

Die 1. Bebauungsplanänderung wirkt sich auch nicht auf die in Frage kommenden Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aus, wie aus nachfolgender Tabelle ersichtlich ist.

Bewertung der Schutzgüter:

Raumordnerische Vorgaben und Umweltschutzziele:

Regionalplan:	keine Vorgaben
Landschaftsplan:	keine Vorgaben
Schutzgebiete	keine Schutzgebiete betroffen (LSG, NSG, WSG, FFH-Gebiete, Biotope)
FNP-Darstellung:	Gemischte Baufläche (B-Plan: Dorfgebiet nach § 5 BauNVO)
Flächennutzung:	Bebaute Grundstücke, private Verkehrsflächen, Nutz- und Ziergärten

SCHUTZGUT

AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Mensch	Zeitlich begrenzte Beeinträchtigungen während der Bauphase von Neubauvorhaben, leicht erhöhte Lärmbeeinträchtigungen durch Zufahrtsverkehr zu den Neubauten. Insgesamt ortsübliche und vertretbare Einwirkungen.
Tiere und Pflanzen	Mögliche Auswirkungen werden durch geeignete Maßnahmen im Rahmen des Bauantragsverfahrens bei Neu- und Umbauten ausgeglichen oder vermieden (siehe dazu artenschutzrechtliche Relevanzprüfung)
Biotope	Nicht vorhanden oder vom Bebauungsplan betroffen
Boden	Neuversiegelung von Flächen für Neubauvorhaben. Gleichzeitig Schonung von unbebauten Außenbereichsflächen wegen Einsparung neuer öffentlicher Erschließungsflächen.
Wasser	Kein Oberflächengewässer betroffen. Das Reichenbächle tangiert den Südrand des Gebietes. Änderungen sind hier nicht geplant. Auf eine Überflutungsgefahr im südlichen Bereich bei seltenen Starkregenereignissen wird hingewiesen.
Klima und Luft	keine prognostizierbaren Auswirkungen
Landschaftsbild	Keine Auswirkungen, da sich der Geltungsbereich im bebauten Ortskern befindet.
Kultur- u. Sachgüter:	„Gasthaus Sonnenstrube“ und „Gasthaus „Zum Löwen“, (Stand: 2019).
Fläche	Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung, wodurch Außenbereichsflächen geschont werden sollen.
Wechselwirkungen	Aus den Wechselwirkungen ergeben sich keine zusätzlichen Gefährdungen von Funktionen des Naturhaushaltes.

2.2 Ausgleichsmaßnahmen und Artenschutz

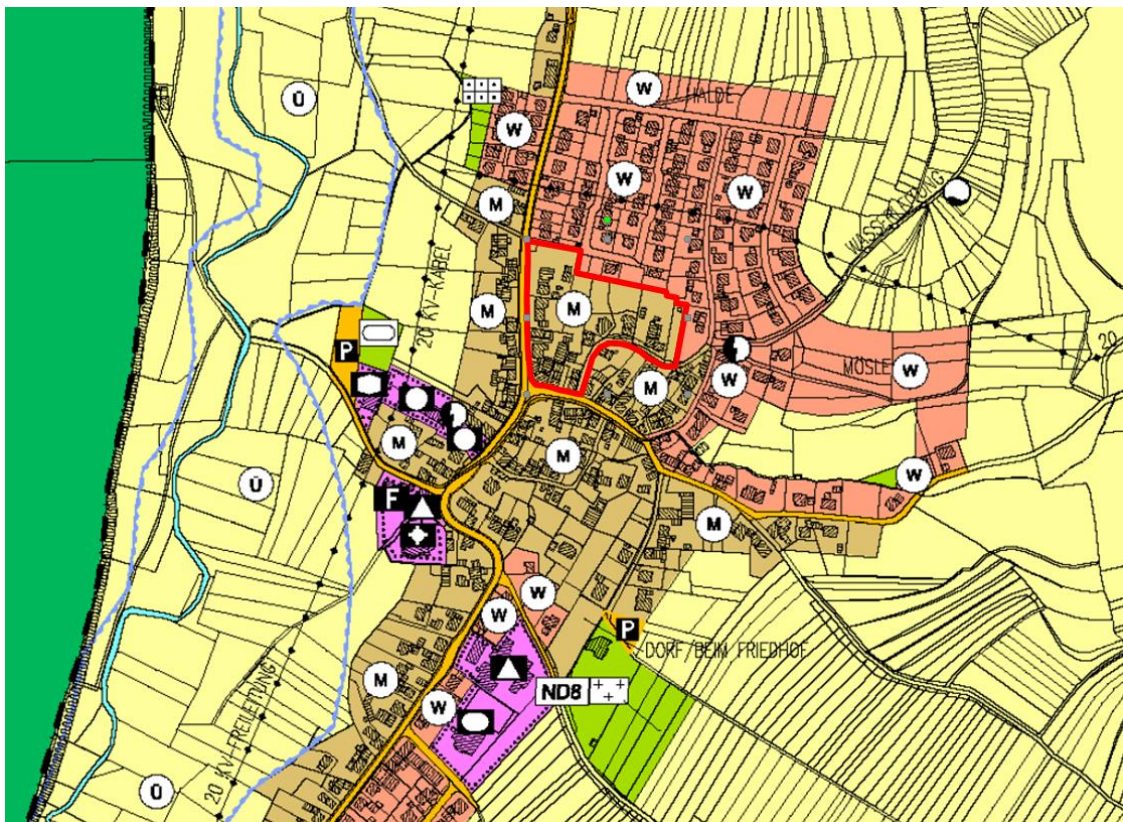
Ausgleichsmaßnahmen sind aufgrund der Anwendung des § 13 a BauGB nicht erforderlich, da Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Die Durchführung von Baumaßnahmen (Neubauten, Anbauten, Umbauten, Gebäudeabriss) ist derzeit im Einzelnen noch nicht bekannt. Daher sollen erforderliche Artenschutzmaßnahmen im Zuge des Bauantragsverfahrens unter Beteiligung der unteren Naturschutzbehörde festgesetzt werden. Als Grundlage für möglicherweise erforderliche Untersuchungen wird auf die beigefügte „Artenschutzrechtliche Prüfung“ hingewiesen.

2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan 2020 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Emmendingen – Freiamt – Malterdingen – Sexau – Teningen (Teilplan Süd, Gemarkung Sexau) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

FNP-Ausschnitt, Gemarkung Sexau (Geltungsbereich Bauungsplan rot umrandet):



Im Bereich des Bebauungsplanes wird die Gebietsausweisung als „Dörfliches Wohngebiet“ (MDW gemäß § 5a BauNVO) übernommen. Die Änderung entspricht somit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und ist aus ihm entwickelt. Eine Genehmigung des Bebauungsplanes ist daher nicht erforderlich.

2.4 Verfahrenübersicht

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

Eine zweite Offenlage ist erforderlich, da inhaltliche Änderungen an der Planung aufgrund der Stellungnahmen aus der 1. Offenlage vorgenommen wurden.

Geändert oder ergänzt wurden u.a. einzelne Festsetzungen zur Wohnungszahl, einzelne Baugrenzen, Vorschriften zur Gebäudehöhe sowie Vorschriften zum passiven Lärmschutz, die aufgrund eines eingeholten Lärmschutzgutachtens erforderlich wurden.

Verfahren:

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	11.07.2019
Beschluss zur Offenlage nach § 13 a Abs. 2 BauGB	30.06.2022
1. Öffentliche Auslegung/Behördenbeteiligung (§ 13 a BauGB)	16.08.-19.09.2022
2. Öffentliche Auslegung (§ 4a Abs. 3 BauGB)	15.05.-15.06.2023
3. Öffentliche Auslegung (§ 4a Abs. 3 BauGB)	14.02. – 15.03.2024
Satzungsbeschluss

3 Erschließung

Die Baugrundstücke sind verkehrstechnisch durch die Dorfstraße und den Rebbergweg erschlossen. Die in zweiter bzw. dritter Reihe liegenden Gebäude müssen über bestehende Grundstücke erschlossen werden. Eine öffentliche Erschließung der rückwärtig gelegenen Gebäude ist nicht vorgesehen. Die Erschließung ist ggf. durch entsprechende Überfahrtsrechte grundbuchrechtlich zu sichern.

Die Anbindung an die technische Infrastruktur (Wasserver- und -entsorgung, Energie, Telekommunikation) erfolgt durch Anbindung an die bestehende Netze. Erforderliche neue Hausanschlüsse sind von den Grundstückseigentümern herzustellen.

4 Begründung der Bebauungsvorschriften

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

4.1.1.1 Dörfliches Wohngebiet

Der Geltungsbereich umfasst einen Teil des gewachsenen alten Ortskerns von Sexau und ist durch sehr unterschiedlich strukturierte Grundstücke und Gebäude gekennzeichnet (Wohngebäude, Nebengebäude, landwirtschaftliche Gebäude). Das Nebeneinander von verschiedenen Nutzungen (Wohnen, gewerbliche Nutzungen, Nebenerwerbslandwirtschaft) soll ermöglicht und soweit vorhanden geschützt werden

um die Vielfalt der vorhandenen Struktur zu erhalten, wobei das Wohnen deutlich vorwiegt.

Bei dem nach § 5a BauNVO zulässigen Katalog von Nutzungen in einem „Dörflichen Wohngebiet“ sollen lediglich Tankstellen ausgeschlossen werden, da diese aus Lärmschutz- und Sicherheitsgründen nicht in der Ortsmitte angesiedelt werden sollen. Landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Betriebe im Haupterwerb soll nur ausnahmsweise zulässig sein, da die Flächen für die Nachverdichtung dem Wohnen im Dorf vorbehalten sein sollen.

4.1.1.2 Wohnungen je Wohngebäude

Die Anzahl der Wohnungen wird durch Eintragung der höchstzulässigen Zahl für Wohnungen in Wohngebäuden in den einzelnen Baufenstern beschränkt. *Bei Doppelhäusern (D) ist bei der Festsetzung „2 WHG (D)“ je Doppelhaushälfte zur 1 Wohnung zulässig, insgesamt also 2 Wohnungen je Doppelhaus.* Die höchstens zulässige Wohnungszahl je Baufenster wird, u.a. wegen unterschiedlicher Grundstücksgößen und Erschließungssituationen unterschiedlich festgesetzt. Daraus ergibt sich, dass in neuen Baufenstern auf bisher anders oder unbebauten Grundstücksteilen ca. 18 neue Wohnungen entstehen können. Durch Ausbaumaßnahmen in bestehenden Gebäuden können weitere Wohnungen erstellt werden, so dass eine Nachverdichtung im Baugebiet ermöglicht wird. *Einschränkungen bei der Wohnungszahl können sich ergeben, wenn die Herstellung der erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück nicht möglich ist.*

Die Begrenzung der Wohnungszahl für die Baufenster in zweiter oder dritter Reihe erfolgt im Hinblick auf die Rücksichtnahme bestehender Wohngebäude hinsichtlich der Verschattung und der Lärmbeeinträchtigung durch neue Zufahrten über bestehende Grundstücke.

Bei den Flurstücken Nr. 112 und 113 liegt hinsichtlich der Erschließung ein Sonderfall vor. Diese Flurstücke können derzeit nur durch ein Überfahrtsrecht für max, 4 Wohnungen auf Flurstück Nr. 111 erschlossen werden. Daher ist es erforderlich, dass die 5. bis 8. Wohnung nur über die Flurstücke 112 und 113 von der öffentlichen Verkehrsfläche aus erschlossen werden können, sodass keine Überfahrtsrechte auf weiteren Grundstücken benötigt werden. (ausgenommen Rettungswege für die Feuerwehr). Die Anzahl der Wohnungen je Baufenster (4 bzw. 2) darf nicht überschritten werden.

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

Im Bereich der Bestandsbebauung wird keine Bauweise festgesetzt, da bei der Einhaltung der Grenzabstände keine Einheitlichkeit vorliegt. Abstandsvorschriften richten sich hier nach der LBO.

Gemäß Eintragung im zeichnerischen Teil wird daher nur auf einer Teilfläche die offene Bauweise mit Einzelhäusern und seitlichem Grenzabstand festgesetzt. Dies ist aufgrund der Grundstückszuschnitte möglich und im Hinblick und mit Rücksicht auf die Nachbarbebauung sinnvoll. .

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

4.1.2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl werden gemäß den Höchstwerten nach § 17 BauNVO durch Eintragung im zeichnerischen Teil festgesetzt und sollen damit eine hohe Ausnutzung der Grundstücke ermöglichen, jedoch nur dann, wenn die überbaubaren Grundstücksflächen nicht überschritten werden, da die Baufenster, insbesondere in den rückwärtigen Bereichen nicht die volle Ausnutzung der Grundflächenzahl zulassen sollen.

4.1.2.2 Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit II begrenzt, um eine ortstypische Bebauung zu gewährleisten. Der Ausbau des Dachraumes ist möglich, sofern dabei kein nach LBO anzurechnendes Vollgeschoss entsteht.

4.1.2.3 Gebäudehöhe

Für das Erscheinungsbild der neuen Gebäude ist die Gesamthöhenentwicklung maßgebend. Daher wird die Gebäudehöhe (Firsthöhe) in Abhängigkeit vom vorhandenen Gelände festgelegt. Die Höhe kann durch einfache Interpolation ermittelt werden.

Am Nordrand des Gebietes (Nutzungsziffern 2 und 3) wird die Gebäudehöhe mit Rücksicht auf *die Besonnung* im nördlich angrenzenden Gebäudebestand um *2,0 m* gegenüber dem restlichen Baugebiet verringert.

4.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen

4.1.3.1 Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen (Baufenster) festgesetzt. Unterirdisch gelegene Bauteile (z.B. Kellerräume, Tiefgaragen) sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern andere Vorschriften nicht berührt werden.

Die Baufenster orientieren sich am Gebäudebestand, wobei auch zusätzliche Baumöglichkeiten auf bisher unbebauten Grundstücksteilen geschaffen werden sollen. Die Festsetzungen erfolgen mit Rücksicht auf bestehende benachbarte Wohn-

gebäude, so dass diese nicht in unzumutbarer Weise verschattet oder durch neu hinzutretenden Verkehrslärm beeinträchtigt werden können. Hier soll eine gegenüber einer Beurteilung nach § 34 BauGB möglicherweise weitergehende städtebauliche Neuordnung stattfinden.

4.1.3.2 Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen

Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hierbei müssen die Abstandsflächen gemäß LBO eingehalten werden. Garagen sind also auch als Hanggaragen oder Tiefgaragen an geeigneten Stellen der Grundstücke möglich.

4.1.3.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen für Geh-, Fahr- oder Leitungsrechte sollen die Erschließung rückwärtiger Gebäude mit ggf. Bildung neuer Grundstücke ermöglichen. Die Rechte sollen im Grundbuch gesichert werden.

4.1.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

4.1.4.1 Ausschluss von Metaldächern

Durch die Regelung soll eine Schwermetallbelastung des Bodens und des Vorfluters durch kontaminiertes Regenwasser vermieden werden.

4.1.4.2 Minimierung der Flächenversiegelung

Die Vorschrift dient dem Bodenschutz und dem Schutz des Wasserkreislaufes durch Vermeiden einer unnötigen Bodenversiegelung.

4.1.4.3 Baumerhaltungsgebote

Bei den zu erhaltenden Bäumen (Linden) handelt es sich in besonderer Weise wegen ihrer Größe und ihres Alters um erhaltenswerte Bäume, die sowohl für die Erhaltung des Kleinklimas, sowie als Nahrungs- und Bruthabitat für Vögel und Insekten und auch für die Erhaltung des Ortsbildes einen hohen Stellenwert besitzen.

4.1.4.3 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Für das Gebiet wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt (s. Anlage). Hierin wurden die möglicherweise betroffenen Arten aufgelistet und weitere Maßnahmen oder Untersuchungen aufgezeigt.

Derzeit ist jedoch nicht bekannt, wann einzelne Bauvorhaben, die der Bebauungsplan ermöglicht, durchgeführt werden sollen. Artenschutzrechtliche Maßnahmen sind daher zum gegenwärtigen Zeitpunkt weder sinnvoll noch erforderlich. Ebenso können nach einigen Jahren neue artenschutzrechtlich relevante Tatbestände hinzutreten oder auch weggefallen sein. Daher ist es sinnvoll, im Rahmen des Bauantragsverfahrens die notwendigen artenschutzrechtlichen Maßnahmen festzulegen. Dies soll in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde erfolgen.

4.1.5 Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Als Grundlage für die erforderlichen passiven Lärmschutzmaßnahmen, die wegen des Verkehrslärms auf der L 110 erforderlich sind, ist dem Bebauungsplan als verbindlicher Teil die Gutachtliche Stellungnahme Nr. 6679/857 vom 13.01.2023 beigelegt. Aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand) sind aus den in der Gutachtlichen Stellungnahmen genannten Gründen (Ziffer 7.1) nicht vorgesehen. Daher werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt und sind bei Umbau- und Neubaumaßnahmen zu beachten.

Dabei sind entsprechend der Zuordnung der Fassaden zum jeweiligen maßgeblichen Außenlärmpegel und unter Berücksichtigung der geplanten Raumnutzung sowie der Raumgeometrie die erforderliche Luftschalldämmung der Gebäudeaußenbauteile schutzbedürftiger Räume gemäß dem Rechenverfahren der DIN 4109-1 ([8] oder [10]) zu bestimmen und einzuhalten.

Da die Berechnungen in den Anlagen 9 bis 11 der gutachtlichen Stellungnahme für den Fall freier Schallausbreitung im Plangebiet erfolgten, kann im Einzelfall der (insbesondere abschirmende) Einfluss bestehender oder zukünftiger Gebäude innerhalb des Plangebiets bei der Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel bzw. der Lärmpegelbereiche berücksichtigt werden.

Außer Betracht blieb damit auch die Eigenabschirmung der Gebäude, was zur Folge hat, dass von der Dorfstraße abgewandten Gebädefassaden gemäß den Ausführungen in Abschnitt 4.4.5.1 der DIN 4109-2 [9] der gutachtlichen Stellungnahme mit einem um 5 dB(A) reduzierten maßgeblichen Außenlärmpegel bzw. einem um eine Stufe verminderten Lärmpegelbereich berücksichtigt werden dürfen.

Entsprechend der Zuordnung der Fassaden zum jeweiligen maßgeblichen Außenlärmpegel und unter Berücksichtigung der geplanten Raumnutzung sowie der Raumgeometrie ist die erforderliche Luftschalldämmung der Gebäudeaußenbauteile schutzbedürftiger Räume gemäß dem Rechenverfahren der DIN 4109-1 ([8] oder [10]) zu bestimmen.

Die in Ziffer 7.2.2 (Einsatz von Lüftungsanlagen) und Ziffer 7.2.3 (Außenwohnbereiche) der gutachtlichen Stellungnahme beschriebenen Maßnahmen sind zu beachten.

Sofern sich durch andere Maßnahmen (z.B. Änderung der zulässigen Geschwindigkeitsbegrenzung auf der L 110, Änderung des Fahrbahnbelages) die Berechnungsgrundlagen für passive Schallschutzmaßnahmen ändern, können diese entsprechend berücksichtigt werden. Im Einzelnen wird auf die Gutachtliche Stellungnahme verwiesen.

5 Hinweise

Zu den Hinweisen erübrigt sich eine Begründung.

6 Kosten

Änderungen an der öffentlichen Erschließungsanlage sind aufgrund des Bebauungsplan nicht erforderlich oder derzeit vorgesehen, so dass der Gemeinde dadurch keine Kosten entstehen.

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

Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses. Bebauungsplanes unter Beachtung des dazugehörigen Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Sexau übereinstimmt.

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

GEMEINDE SEXAU

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN
„DORFSTRASSE - REBBERGWEG“**

Entwurf zur 3. Offenlage (14.02.-15.03.2024)

1 Dachgestaltung

1.1 Dachform, Dachneigung, Dachfarbe

Bei Hauptgebäuden sind nur Satteldächer. Walm- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung entsprechend den Eintragungen in zeichnerischen Teil zulässig.

Bei Nebengebäuden ist die Dachform und Dachneigung freigestellt.

Die Farbe der Dacheindeckung muss im Farbspektrum braun-rot-grau liegen.

Carports und Garagen sind dauerhaft zu begrünen, wenn die Dachneigung kleiner als 20° ist.

Die Pflicht zur Dachbegrünung gilt nicht für Dachflächen, die für technische Einrichtungen benötigt werden, sowie für Belichtungsflächen und Dachterrassen.

1.2 Dachaufbauten

Als Dachaufbauten sind nur Schlep-, Giebel- und Dreiecksgauben zulässig.

Die Mindestdachneigung für Schlepptgauben beträgt 15°; der Dachansatz muss mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen

1.3 Dachüberstände

Bei Wohngebäuden sind Dachüberstände von mindestens 0,50 m (waagrecht gemessen von der Außenmauer bis zur Außenkante der Dachhaut) an der Traufe und mindestens 0,40 m am Ortgang herzustellen.

2 Stellplatzverpflichtung

Je Wohnung sind 2 Stellplätze auf dem Grundstück herzustellen. *Ausnahmen von dieser Stellplatzzahl können im Einzelfall für Anlagen des betreuten Wohnens, für Seniorenwohnanlagen und ähnliche Nutzungen, bei denen davon auszugehen ist, dass diese einen unterdurchschnittlichen Stellplatzbedarf aufweisen, zugelassen werden.*

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

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen ist auf jedem Baugrundstück zu sammeln und nur gedrosselt abzuleiten. Sofern das Niederschlagswasser nicht vollständig auf dem Grundstück zurückgehalten (versickert) werden kann, ist eine Retentionszisterne herzustellen, die mit einem Anschluss an den öffentlichen Regenwasserkanal oder Vorfluter herzustellen ist.

Die Größe des Rückhaltevolumens der Retentionszisterne ist so zu dimensionieren, dass je 100 qm versiegelte Grundstücksfläche mindestens 2 cbm Rückhaltevolumen

**GEMEINDE SEXAU
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN „DORFSTRASSE -
REBBERGWEBG“**

Entwurf zur 3. Offenlage (14.02.-15.03.2024)

Seite - 2/2 -

vorhanden sind und der Drosselabfluss mindestens 0,2 l/s und max. 0,3 l/s pro 100 qm versiegelte Fläche beträgt.

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

Ausgefertigt:

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

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

Diese örtlichen Bauvorschriften wurden durch Bekanntmachung vom
gemäß § 10 Abs. 3 BauGB **rechtswirksam**.

GEMEINDE SEXAU

**BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ZUM
BEBAUUNGSPLAN „DORFSTRASSE - REBBERGWEG“**

Entwurf zur 3. Offenlage (14.02.-15.03.2024)

1 Dachgestaltung

Die Vorschriften zur Dachgestaltung, Dachaufbauten, Dachüberständen und Dachfarbe sollen eine grobe Angleichung an die gewachsene Dachlandschaft und das Ortsbild bewirken. Hier sind steile Satteldächer vorherrschend. Die Dachneigung, die durch Eintragung im zeichnerischen Teil vorschrieben wird, lässt jedoch nach unten (25°) einen größeren Spielraum zu, was einerseits die Nutzung der Dachflächen für Photovoltaik begünstigen andererseits ein oberes Vollgeschoss ohne Dachschrägen ermöglichen soll.

Von den Regelungen sind Nebengebäude, insbesondere Garagen und Carports ausgenommen, da sie für das Ortsbild eine untergeordnete Rolle spielen.

Die Vorschrift zur Dachbegrünung bei Carports und Garagen dient der Rückhaltung von Niederschlagswasser sowie der Verbesserung des Kleinklimas. Keine Begrünung ist erforderlich, wenn die Dachfläche für technische Einrichtungen (z.B. Photovoltaikanlagen) genutzt werden soll, oder wenn sie z.B. für Lichtkuppeln oder Lichtschächte oder für Dachterrassen genutzt werden sollen.

2 Stellplatzverpflichtung

Die Stellplatzverpflichtung soll bewirken, dass keine PKW in der Dorfstraße, am Reichenbächle oder dem Rebbergweg geparkt werden, da die Verkehrsflächen keine öffentlichen Stellplätze aufweisen. *Ausnahmen von der Stellplatzverpflichtung können in den aufgeführten Fällen zugelassen werden, um zu verhindern, dass unnötige Flächenversiegelungen und Baukosten verursacht werden, wenn anzunehmen ist, dass die Stellplätze nicht benötigt werden.*

3 Retentionszisternen

Die Vorschrift ist nur bei Neubauten oder Umbauten für die Vergrößerung bei Dachflächen anzuwenden und dient der Entlastung der Abwasseranlagen, der Vermeidung von Überschwemmungsgefahren und der Schonung des Wasserhaushalts. Der Nachweis zur Versickerungsfähigkeit des Bodens ist vom Bauherrn zu erbringen.

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

Ausfertigung siehe örtliche Bauvorschriften