

## SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan "Mühlebächle" und örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Mühlebächle" der Gemeinde Sexau (Landkreis Emmendingen)

### A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

- 1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 1.1 Dorfgebiet - MD (§ 5 BauNVO)
- 1.1.1 Innerhalb der als Dorfgebiet - MD - ausgewiesenen Fläche sind Nutzungen nach § 5 Abs. 2 Nr. 5, 7, 8 und 9 sowie Abs. 3 BauNVO unzulässig.
- 1.1.2 Innerhalb der Nutzungszone 3b ist keine Wohnnutzung zulässig.  
Innerhalb der Nutzungszone 3b sind nur Garagen, Carports und Gebäude mit landwirtschaftlicher Nutzung zulässig.
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ), Geschoßflächenzahl (GFZ) und Anzahl der Vollgeschosse sind durch Eintragungen im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt. Der als private Grünfläche "Hausgärten" ausgewiesene Grundstücksteil zählt dabei nicht zur maßgeblichen Grundstücksfläche bei der Berechnung der GRZ und GFZ dazu.
- 2.2 Erdgeschoßfußbodenhöhe
- Die in den Systemschnitten 1 und 2 (Bereich Nutzungszone 1) eingetragenen max. Erdgeschoßfußbodenhöhen, bezogen auf m ü.NN, dürfen nicht überschritten werden.
- 3.0 Gebäudehöhe
- 3.1 Wandhöhe
- 3.1.1 Die max. zulässige Wandhöhe der Gebäude, gemessen von OK Erdgeschoß Rohfußboden bis Schnittpunkt Außenwand/Oberkante Dachhaut im Bereich der Nutzungszonen 1 und 2 darf max. 3,75 m betragen.
- 3.1.2 Die max. zulässige Wandhöhe der Gebäude gemessen von OK vorhandenem Gelände bis Schnittpunkt Außenwand/Oberkante Dachhaut im Bereich der Nutzungszone 4 darf an der der Landesstraße zugewandten Gebäude-seite max. 4,00 m betragen.

- 3.1.3 Die max. zulässige Wandhöhe der Gebäude, gemessen von OK vorhandenem Gelände bis Schnittpunkt Außenwand/Oberkante Dachhaut im Bereich der Nutzungszone 3a darf bergseitig max. 5,00 m betragen.
- 3.1.4 Die max. zulässige Wandhöhe der Gebäude gemessen von OK vorhandenem Gelände bis Schnittpunkt Außenwand/Oberkante Dachhaut im Bereich der Nutzungszone 3b darf bergseitig max. 4,50 m betragen.
- 3.1.5 Die max. zulässige Wandhöhe der Garagen, gemessen von OK Gelände darf max. 3,00 m betragen.
- 3.2 Firsthöhe
  - 3.2.1 Die max. zulässige Firsthöhe der Gebäude im Bereich der Nutzungszonen 1 und 2 gemessen von OK Erdgeschoß Rohfußboden bis OK First darf max. 8,50 m betragen.
  - 3.2.2 Die max. zulässige Firsthöhe der Gebäude im Bereich der Nutzungszone 4 gemessen von OK vorhandenem Gelände bis OK First darf an der der Landesstraße zugewandten Gebäudeseite max. 10,00 m betragen.
  - 3.2.3 Die max. zulässige Firsthöhe der Gebäude im Bereich der Nutzungszone 3a gemessen von OK vorhandenem Gelände bis OK First darf bergseitig max. 11,00 m betragen.
  - 3.2.4 Die max. zulässige Firsthöhe der Gebäude im Bereich der Nutzungszone 3b gemessen von OK vorhandenem Gelände bis OK First darf bergseitig max. 8,50 m betragen.
- 3.3 Die Wandhöhen sind im Bauantrag durch einen Geländeschnitt unter Angabe von Gebäudehöhen in m ü.NN nachzuweisen.
- 4.0 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
  - 4.1 Es wird die "offene Bauweise" (o) nach § 22 BauNVO festgesetzt, wobei im Bereich der Nutzungszonen 1 nur Doppelhäuser, im Bereich der Nutzungszonen 3a, 3b und 4 nur Einzelhäuser und im Bereich der Nutzungszone 2 Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.
  - 4.2 Im Bereich der Nutzungszone 3b ist eine Jauchegrube auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

- 5.0 Beschränkung der Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- 5.1 Für die Wohngebäude in den Nutzungszonen 1, 2 und 4 wird festgesetzt, daß max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig sind.
- 5.2 Für die vorhandenen Ökonomiegebäude in der Nutzungszone 3a wird festgesetzt, dass i. R. evtl. Umnutzungen pro Gebäude einschließlich eventueller Anbauten max. 2 Wohnungen zulässig sind.
- 6.0 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Die Festlegung der Hauptfirstrichtungen erfolgt in Teilbereichen gemäß Eintrag im "Zeichnerischen Teil".
- 7.0 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)
- 7.1 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 7.2 Bei den Baugrundstücken, die an die Landesstraße angrenzen, sind Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen im Bereich der Landesstraße unzulässig.
- 7.3 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 8.0 Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- 8.1 Garagen, Carports und Stellplätze sind im Bereich der Nutzungszonen 1 und 2 nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.
- 8.2 Im gesamten Planungsgebiet ist sowohl bei paralleler als auch bei rechtwinkliger Anordnung von Garagen und Carports zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Abstand von mind. 1,00 m zur Verkehrsfläche einzuhalten.
- 9.0 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
- Das natürliche Gelände darf im Bereich der Nutzungszonen 1 und 2 zur Erschließungsstraße nicht abgegraben werden, d.h. es darf zur Straße hin kein zusätzliches sichtbares Geschoß im Untergeschoß entstehen.

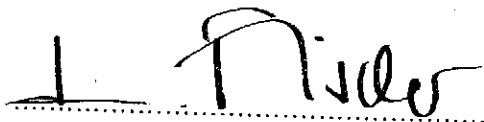
- 10.0 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 10.1 Auf jedem privaten Grundstück ist mind. 1 einheimischer Laubbaum vorzugsweise ein Obstbaum oder alternativ 2 einheimische Sträucher anzupflanzen.
11. Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- 11.1 Entlang der L 110 sind Teilbereiche als öffentliche Grünfläche "Verkehrsrün" festgesetzt und als solche zu erhalten.
- 11.2 Die vorhandenen privaten Gartenflächen sind als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" festgesetzt und sind als solche zu erhalten. Innerhalb dieser Grünflächen ist pro Wohngebäude ein Gartenhäuschen mit max. 30 m<sup>3</sup> umbauten Raum zulässig, sowie notwendige Zufahrten zur Erschließung von landwirtschaftlich oder gewerblich genutzten Nebengebäuden.
- 12.0 Geh-, Fahr und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Das Flst.Nr. 1596/1 ist mit einem Geh, Fahr- und Leitungsrecht zur Erschließung der Bebauung auf den Flst.Nrn. 1597 und 1600/2 belegt.
- 13.0 Von Bebauung freizuhalten Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- 13.1 Aus Gründen der Verkehrssicherheit für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger müssen die Sichtfelder (Einmündung in die L 110) zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe, gemessen von Oberkante Fahrbahn, von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden.  
Bäume, Lichtmaste und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, sie dürfen jedoch wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

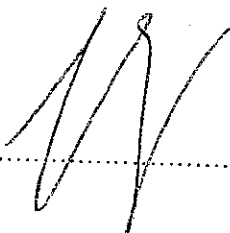
- 13.2 Bei Ein- und Ausfahrten von privaten Grundstücke in die L 110, die neu angelegt werden, sind ebenfalls entsprechende Sichtfelder wie unter Festsetzung 13.1 beschrieben freizuhalten.


Freiburg, den 15.02.2001 LIF-ba  
ergänzt 02.03.2001 LIF-ba  
13.07.2001 LIF-ma  
17.08.2001 LIF-ba  
16.11.2001 LIF-ba  
29.11.2001

Sexau, den 09.01.02

PLANUNGSBÜRO FISCHER  
GÜNTERSTALSTRASSE 32  
79100 FREIBURG

  
.....  
Planer

  
.....  
Bürgermeister



B Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

1.0 Baukörper

1.1 Bei den Doppelhäusern sind Versätze zwischen den einzelnen Doppelhauseinheiten zur besseren Gliederung von mind. 1,0 m vorzusehen.

1.2 Gebäudetiefe

Für die geplanten Wohngebäude im Bereich der Nutzungszonen 1 und 2 wird eine max. Gebäudetiefe von 11,00 m und im Bereich der Nutzungszonen 3a und 4 von 12,00 m festgesetzt. Die Gebäudetiefe wird rechtwinklig zur Hauptfirstrichtung des jeweiligen Gebäudes gemessen.

2.0 Dachgestaltung

2.1 Es sind nur Satteldächer zulässig.

2.2 Bei Dachneigungen ist innerhalb eines Doppelhauses zwischen den beiden Einheiten nur ein Unterschied von max. 3° zulässig.

2.3 Die Dachneigung für Hauptgebäude wird entsprechend den Eintragungen im Plan festgesetzt.

2.4 Garagen mit Flachdach sind unzulässig. Die Dachneigung bei Garagen muß mind. 18° betragen. Carports mit Flachdach sind zulässig,

2.5 Bei Wohngebäuden sind als Dacheindeckung nur Ziegel oder Dachsteine in rot bis rotbraunen Farbtönen zulässig, wobei innerhalb eines Doppelhauses die gleiche Dacheindeckung und Farbe zu verwenden ist.

Nicht zulässig sind schwarze oder anthrazitfarbene Dacheindeckungen sowie Wellzementplatten.

Bei Garagen muß die Dacheindeckung in Material und Farbe dem der Hauptbaukörper entsprechen.

2.6 Als Dachaufbauten sind nur Schlepp-, Giebel- und Dreieckgauben zulässig. Dachaufbauten sind nur bis zu 1/3 der Länge der zugehörigen Dachseite zulässig. Der Abstand zu den Ortgängen muß mind. 1,5 m betragen. Zwischen mehreren Gauben ist dieser Abstand ebenfalls einzuhalten.

Die Mindestdachneigung für Schleppgauben beträgt 15°; der Dachansatz muß mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.

Giebelständige- und Dreieckgauben müssen mindestens dieselbe Dachneigung wie das Hauptdach aufweisen, der Nebenfirst muß mind. 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.

- 2.7 Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 2.8 Es sind Dachüberstände von mind. 0,50 m (waagrecht gemessen) an der Traufe und mind. 0,40 m am Ortgang herzustellen. Nicht zulässig sind senkrecht über die Außenwände heruntergezogene Dachflächen. Dachvorsprünge bis 0,80 m sind generell auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

3.0 Stellplatzverpflichtung

- 3.1 Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.

4.0 Anlage und Unterhaltung der öffentlichen Grünflächen und privaten Gartenflächen

Auf öffentlichen Grünflächen und in privaten Gartenflächen sollten nur standortgerechte, einheimische Laubbäume und Sträucher gepflanzt werden.

5.0 Gestaltung der unbebauten Flächen

Die befestigten Flächen auf den privaten Grundstücken sind auf ein Minimum zu reduzieren. Hofflächen und Zufahrten sowie Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (wassergebundene Decke, Rasenpflaster und Verbundsteinpflaster in Sand verlegt) auszubilden. Die befestigten Flächen sind mit einem Gefälle zu den angrenzenden Grünflächen auszubilden.

6.0 Regenwassernutzung

Es wird empfohlen, das Regenwasser der Dachflächen in Zisternen mit einem selbstentleerenden Retentionsspeicheranteil von mind. 3 m<sup>3</sup> zu sammeln. Das gespeicherte Regenwasser kann als Brauchwasser sowie für die Bewässerung der Außenanlagen verwendet werden. Der Überlauf ist in die Regenwasserkanalisation einzuleiten.

Gesundheitliche Belange dürfen durch die Installation nicht beeinträchtigt werden, eine Verbindung zum Trinkwasserschutz darf nicht hergestellt werden.

Nach dem Beschluss des Gemeinderates vom 26.09.2002 wird der Einbau einer Retentionszisterne (Größe entsprechend Bebauungsplan) für Gemeindegrundstücke vorgeschrieben.

## C Weitergehende Bestimmungen, Hinweise und Empfehlungen

---

### 1.0 Hinweise des Landesdenkmalamtes Baden-Württemberg

- 1.1 Falls Bodenfunde bei Erdarbeiten im Planungsbereich zutage treten und wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine o.ä. von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten, ist gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen.

### 2.0 Bestimmungen und Hinweise des Landratsamtes Emmendingen, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

#### 2.1 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung ist im Trennsystem vorzusehen. Das Schmutzwasser ist der Schmutzwasserkanalisation mit Anschluß an die Kläranlage "Untere Elz" zuzuleiten.

#### 2.2 Grundwasser

Im Planungsgebiet kann das Auftreten von Hangschichten- und Druckwasser nicht ausgeschlossen werden. Die Untergeschosse sind daher ggf. wasserdicht herzustellen. Die Ableitung des Grundwassers mittels Drainagen ist unzulässig.

#### 2.3 Altlasten und Hydrologie

Altlasten sind im Planungsgebiet nicht bekannt.

#### 2.4 Bodenschutz

##### Zur Wiederverwendung von Erdaushub

Der Baugrubenaushub soll soweit möglich auf den Baugrundstücken verbleiben.

##### Bestimmungen für die Durchführung von Erdarbeiten bei Einzelbauvorhaben

Die folgenden Bestimmungen sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seine Funktionen zu sichern. Gesetzliche Grundlage ist das Bundesbodenschutzgesetz vom 17. März 1993 und die Bundes - Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999. Danach ist bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.



### Allgemeine Bestimmungen:

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.

Zur Vermeidung von Bodenverdichtungen, die das Wachstum der späteren Bepflanzung erschweren, sind Bodenarbeiten möglichst nur bei schwach feuchtem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung durchzuführen.

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

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.

Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen, er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, 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.

### 3.0 Hinweis des Amtes für Landwirtschaft, Landschafts- und Bodenkultur Emmendingen-Hochburg

Das neu ausgewiesene Gebiet enthält einige landwirtschaftliche Betriebe. Es ist umgeben von landwirtschaftlich genutzten Flächen. Auch bei ordnungsgemäßer landwirtschaftlicher Nutzung der Flächen und der Betriebe kann es periodisch bei besonderem Arbeitsanfall zu Entwicklung von Geräuschen oder Gerüchen sowie von Staubanfall kommen. Diese Emissionen hängen mit der normalen landwirtschaftlichen Tätigkeit direkt zusammen. Im Gegenzug dafür leistet die Landwirtschaft im Bereich der Hanglagen des Sexauer Mühlenbächles einen wichtigen Beitrag zur Pflege und Offenhaltung der Kulturlandschaft. Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung und die damit verbundenen Emissionen sind in einem landwirtschaftlich geprägten Gebiet wie dem Mühlenbächle normal und ortsüblich. Soweit es sich um ordnungsgemäße Bewirtschaftung und Landnutzung handelt, sind diese Emissionen hinzunehmen.

4.0 Hinweis des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg

**Geotechnik**

Im Plangebiet stehen verbreitet bindige Deckschichten unbekannter Mächtigkeit über Grundgebirge an.

Auf einen hinsichtlich des Setzungsverhaltens einheitlichen Gründungshorizont sollte geachtet werden.

## D Artenliste

---

Die nachfolgenden Baum- und Straucharten sowie Bäume und Sträucher vergleichbarer Arten sind bei den Anpflanzungen zu verwenden.

### **Großkronige Bäume:**

|   |                |
|---|----------------|
| Carpinus betulus                          | - Hainbuche    |
| Fagus sylvatica                           | - Buche        |
| Castanea sativa                           | - Esskastanie  |
| Quercus petraea                           | - Traubeneiche |
| Quercus pubescens                         | - Flaumeiche   |
| Tilia cordata                             | - Winterlinde  |
| Ulmus minor                               | - Feldulme     |
| Sorbus domestica                          | - Speierling   |
| Mespilus germanica                        | - Mispel       |
| Acer platanoides                          | - Spitzahorn   |
| Fraxinus excelsior                        | - Esche        |
| Juglans regia                             | - Walnuß       |
| Hochstämmige Obstbäume alter Kultursorten |                |

### **Mittelgroße und kleinkronige Bäume:**

|                   |                |
|-------------------|----------------|
| Populus tremula   | - Zitterpappel |
| Salix caprea      | - Salweide     |
| Sorbus aria       | - Mehlbeere    |
| Sorbus aucuparia  | - Eberesche    |
| Sorbus torminalis | - Elsbeere     |
| Prunus avium      | - Vogelkirsche |
| Malus sylvestris  | - Holzapfel    |
| Acer campestre    | - Feldahorn    |

### **Sträucher:**

|                      |                            |
|----------------------|----------------------------|
| Berberis vulgaris    | - Berberitze               |
| Corylus avellana     | - Haselnuß                 |
| Rosa pimpinellifolia | - Bibernelblättrige Rose   |
| Rosa canina          | - Hundsrose                |
| Amelanchier ovalis   | - Felsenbirne              |
| Crataegus laevigata  | - Zweigriffeliger Weißdorn |
| Crataegus monogyna   | - Eingriffeliger Weißdorn  |
| Prunus spinosa       | - Schlehe                  |
| Ligustrum vulgare    | - Liguster                 |
| Colutea arborescens  | - Blasenstrauch            |
| Cornus sanguinea     | - Blutroter Hartriegel     |
| Hippophae rhamnoides | - Sanddorn                 |
| Euonymus europaeus   | - Pfaffenhütchen           |
| Rhamnus catharticus  | - Kreuzdorn                |
| Sambucus nigra       | - Schwarzer Holunder       |

Viburnum opulus  
Viburnum lantana  
Lonicera xylosteum

- Gewöhnlicher Schneeball
- Wolliger Schneeball
- Rote Heckenkirsche

Bei Hecken sollten mindestens zehn unterschiedliche Arten gepflanzt werden.

**Rank- und Klettergewächse**

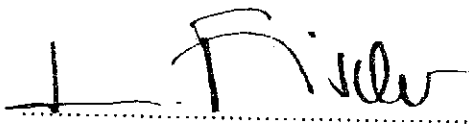
Clematis vitalba  
Humulus lupulus  
Hedera helix  
Lonicera periclymenum  
Polygonium aubertii

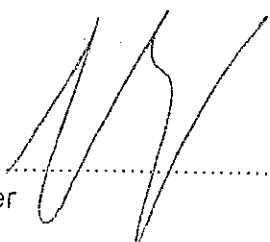
- Waldrebe
- Hopfen
- Efeu
- Waldgeißblatt
- Schlingenknocherich

Freiburg, den 15.02.2001 LIF-ba  
ergänzt 02.03.2001 LIF-ba  
13.07.2001 LIF-ma  
17.08.2001 LIF-ba  
16.11.2001 LIF-ba  
29.11.2001

Sexau, den **09.01.02** .....

PLANUNGSBÜRO FISCHER  
GÜNTERSTALSTRASSE 32  
79100 FREIBURG

  
.....  
Planer

  
.....  
Bürgermeister

