

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

zur 4. Änderung des Bebauungsplanes "Halde" und örtliche Bauvorschriften zur 4. Änderung des Bebauungsplanes "Halde" der Gemeinde Sexau (Land- kreis Emmendingen)

Der Bebauungsplan wird für den gesamten Geltungsbereich durch ein Deckblatt im "Zeichnerischen Teil" geändert. Die Bebauungsvorschriften werden für den gesamten Bebauungsplan unter Berücksichtigung neuer Rechtsgrundlagen neu gefasst:

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

1.1 Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

1.2 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und Zahl der Vollgeschosse sind durch Eintragungen im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt.

2.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die westliche (talseitige) Baugrenze der Bebauung westlich des "Haldenweges", westlich der "Sonnhalde" sowie westlich der Erschließungsstraße "Am Paradies" darf durch untergeordnete Bauteile und Balkone nicht überschritten werden.

3.0 Gebäudehöhen

3.1 Die Höhe der Gebäude darf vom eingeebneten Gelände bis zum Schnittpunkt Außenmauerwerk - Unterkante Dachhaut betragen:

- bei zweigeschossigen Gebäuden der Nutzungszone 1, 2 und 5 4,50 m
- bei Nebengebäuden 3,50 m
- bei Garagen 2,50 m

Die Gebäude dürfen talseitig nicht mehr als zweigeschossig in Erscheinung treten.

3.2 Die in den Geländeschnitten 1 - 7 eingetragenen max. Wand- und Firsthöhen im Bereich der Nutzungszonen 3 und 4, bezogen auf m ü.NN, dürfen nicht überschritten werden. Die Wand- und Firsthöhen sind im Bauantrag durch einen Geländeschnitt unter Angaben der Gebäudehöhen in m ü.NN nachzuweisen.

3.3 Im Bereich der Nutzungszonen 3 und 4 sind Baukörper mit einer Gebäudelänge von max. 12,00 m zulässig.

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, 2, 3 und 4 Einzel- und Doppelhäuser, im Bereich der Nutzungszone 5 nur Einzelhäuser zulässig sind.

5.0 Beschränkung der Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

5.1 Für die talseitig neu geplanten Wohngebäude innerhalb der Nutzungszonen 3 und 4 wird festgesetzt, dass auf Flst.Nr. 2029 und 2030 max. 1 Wohneinheit, auf Flst.Nr. 2031 u. 2032 max. 2 Wohneinheiten, auf Flst.Nr. 2051 max. 1 Wohneinheit pro Wohngebäude im rückwärtigen Grundstücksbereich zulässig ist.

6.0 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Festlegung der Hauptfirstrichtung erfolgt 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 im Bereich der Nutzungszone 3 und 4 nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Innerhalb der Nutzungszonen 1, 2 und 5 ist außerhalb der überbaubaren Fläche pro Wohngebäude ein Gartenhäuschen mit max. 30 m³ umbauten Raum zulässig.

7.2 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

8.0 Garagen und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Die Stellung der Garagen sind im "Zeichnerischen Teil" nur als Empfehlung eingetragen. Es muß jedoch ein Abstand von 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie eingehalten werden.

9.0 Grundstücksgestaltung / Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 9 Abs. 21 BauGB)

Die natürlichen Geländeverhältnisse dürfen durch Anfüllungen, Abtragungen und Lagerungen nicht wesentlich verändert werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.

10.0 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Zwischen der Bebauung östlich des Haldenweges und der Bebauung westlich der Sonnhalde ist ein Leitungsrecht (Schmutz- und Regenwasserkanal) zugunsten der Gemeinde Sexau ausgewiesen.

Freiburg, den 13.07.2001 LIF-ba
geändert 27.07.2001
16.11.2001
29.11.2001

Sexau, den 02.01.02

PLANUNGSBÜRO FISCHER
GÜNTERSTALSTRASSE 32
79100 FREIBURG



L. Fischer
.....
Planer

[Signature]
.....
Bürgermeister

B Örtliche Bauvorschriften

(§ 74 LBO)

1.0 Dachgestaltung

- 1.1 Die Dachneigungen sind im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt.
- 1.2 Es sind nur Satteldächer zulässig.
- 1.3 Bei Anbauten muß der Nebenfirst mind. 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.
- 1.4 Der Anbau kann ausnahmsweise mit einem Flachdach (zur Terrassennutzung) versehen werden, wenn er eine funktionale Einheit mit dem Hauptbaukörper bildet.
- 1.5 Bei Anbauten, die eine funktionale Einheit mit dem Hauptbaukörper bilden, kann die Firstrichtung von der im "Zeichnerischen Teil" eingetragenen Hauptfirstrichtung abweichen.

2.0 Einfriedigungen

- 2.1 Einfriedigungen an öffentlichen Straßen und Plätzen dürfen nicht höher als 1,0 m sein.
- 2.2 An Straßeneinmündungen, Kreuzungen und im Bereich von Sichtflächen darf die Höhe der Einfriedigung nicht mehr als 0,80 m betragen.
- 2.3 Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.

3.0 Stellplatzverpflichtung

- 3.1 Pro Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.

4.0 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.

5.0 Regenwassernutzung

Es wird empfohlen, das Regenwasser der Dachflächen in Zisternen mit selbstentleerendem Retentionsspeicheranteil von mind. 3 m³ 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.

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.

2.2 Altlasten und Hydrologie

Altlasten sind im Planungsgebiet nicht bekannt.

2.3 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 abzuschleppen. 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.

2.4 Der Anfall von Niederschlagswasser, das der Kanalisation zugeleitet wird ist durch

- Minimierung von befestigten Flächen
- breitflächige Versickerung auf dem Baugrundstück

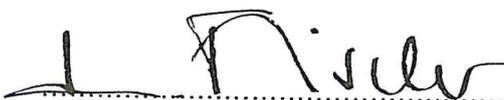
soweit wie möglich zu reduzieren (z.B. Terrassen erhalten Gefälle zu anschließenden Rabatten oder Rasenflächen etc.)

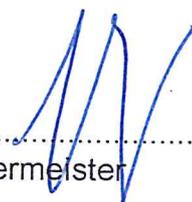
Zur Vermeidung von Abfall in Form von Aushub ist dieser weitestgehend zur Geländemodellierung auf den Baugrundstücken wieder einzubauen.

Freiburg, den 13.07.2001 LIF-ba
geändert 27.07.2001
16.11.2001
29.11.2001

Sexau, den 02.01.02

PLANUNGSBÜRO FISCHER
GÜNTERSTALSTRASSE 32
79100 FREIBURG


.....
Planer


.....
Bürgermeister

