

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

## **1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BAUGB, BAUNVO)**

### Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

### **1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)**

#### **1.1.1 „Lebensmittelmarkt“**

##### **1.1.1.1 Im Gebiet „Lebensmittelmarkt“ sind folgende Nutzungen zulässig:**

- ein Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von bis zu 800 m<sup>2</sup>,
- ein Backshop mit einer maximalen Verkaufsfläche von bis zu 40 m<sup>2</sup>.

##### **1.1.1.2 Der Bereich des Backshops ist vom Bereich des Lebensmittelmarkts durch bauliche Anordnung räumlich und funktional so zu trennen, dass keine Großflächigkeit i. S. § 11 BauNVO entsteht.**

#### **1.1.2 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)**

##### **1.1.2.1 Einschränkung und Ausschluss von Ausnahmen (§ 8 (3) BauNVO)**

Von den nach § 8 (3) BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind Vergnügungsstätten im gesamten Gebiet nicht zulässig.

### **1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB, §§ 16-21 BauNVO)**

#### **1.2.1 Im Gebiet „Lebensmittelmarkt“ wird das Maß der baulichen Nutzung lediglich durch die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen bestimmt (siehe Planzeichnung).**

#### **1.2.2 Im Gewerbegebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und durch die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen bestimmt (siehe Planzeichnung).**

### **1.3 Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO)**

#### **1.3.1 Es gelten die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Gebäudehöhen.**

- 
- 1.3.2 Die maximalen Gebäudehöhen werden an der oberen Dachbegrenzungskante gemessen. Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante des Fahrbahnbelags der neu geplanten Erschließungsstraße auf der Höhe der Grundstückseinfahrt.
- 1.3.3 Notwendige technische Anlagen wie Lüftungsschächte sowie Solaranlagen dürfen die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um maximal 2 m überschreiten.
- 1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**  
Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen.
- 1.5 Garagen, Carports und Nebenanlagen (§§ 12,14 BauNVO)**
- 1.5.1 Im Gebiet „Lebensmittelmarkt“ und im Gewerbegebiet sind Garagen, Carports sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig.
- 1.5.2 Stellplätze sind im Gebiet „Lebensmittelmarkt“ nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) und in den dafür vorgesehenen Stellplatzflächen zulässig. Im Gewerbegebiet sind Stellplätze überall zulässig.
- 1.5.3 Die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sowie Vorkehrungen zum Schutz vor Emissionen sind auch außerhalb der Baufenster zulässig.
- 1.5.4 Im Gebiet „Lebensmittelmarkt“ sind Werbeanlagen auch außerhalb der Baufenster zulässig.
- 1.6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**
- 1.6.1 Stellplatzflächen sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. versickerungsfähiges Pflaster, Schotterrassen, wassergebundene Decke) auszuführen. Dies gilt für befestigte Grundstücke, sofern keine Fahrzeuge gereinigt/gewartet werden und kein Lagern von oder Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfolgt.
- 1.6.2 Kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu befürchten ist.
- 1.6.3 Außenbeleuchtungsanlagen sind mit insektenfreundlichen Leuchten wie Natriumdampf-Niederdrucklampen zu gestalten.
- 1.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**  
Auf der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke belegten Fläche sind weder bauliche Anlagen noch Bäume und Sträucher zulässig.

**1.8 Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)**

- 1.8.1 Auf den mit Pflanzgeboten belegten, privaten Grünflächen sind zur Eingrünung des Plangebiets pro angefangener 10 m<sup>2</sup> mindestens 5 standortheimische Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Artenempfehlung gemäß Pflanzenliste LfU (Auswahl):

|                     |                          |
|---------------------|--------------------------|
| Corylus avellana    | Hasel                    |
| Prunus spinosa      | Schlehe                  |
| Crateagus monogynna | Eingriffeliger Weißdorn  |
| Crateagus laevigata | Zweigriffeliger Weißdorn |
| Ligustrum vulgare   | Gewöhnlicher Liguster    |
| Rhamnus cathartica  | Echter Kreuzdorn         |
| Viburnum opulus     | Gewöhnlicher Schneeball  |
| Viburnum lantana    | Wolliger Schneeball      |
| Cornus sanguinea    | Roter Hartriegel         |
| Rosa canina         | Hundsrose                |
| Euonimus europäus   | Pfaffenhütchen           |
| Sambucus nigra      | Schwarzer Holunder       |

Größe: 2 x verpflanzt, 60-100 cm

- 1.8.2 Entsprechend den im Bebauungsplan eingetragenen Pflanzgeboten für Bäume im Bereich der Stellplätze und privaten Grünflächen, sind standortheimische, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Artenempfehlung gemäß Pflanzenliste LfU (Auswahl):

|                    |                 |
|--------------------|-----------------|
| Acer campestre     | Feldahorn       |
| Acer platanoides   | Spitz- Ahorn    |
| Carpinus betulus   | Hainbuche       |
| Fraxinus excelsior | Esche           |
| Prunus avium       | Vogel- Kirsche  |
| Prunus padus       | Trauben-Kirsche |
| Tilia cordata      | Winter-Linde    |

Größe: 3 x verpflanzt, Hochstämme, Stammumfang 14-16 cm

- 1.8.3 Die Pflanzungen müssen spätestens 1 Jahr nach Baufertigstellung (Schlussabnahme) erfolgen.
- 1.8.4 Bei Abgang oder Fällung eines Baumes ist als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum nachzupflanzen.
- 1.8.5 Für alle im Bebauungsplan ausgewiesenen Baumstandorte gilt, dass geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten zugelassen werden.

**1.9 Auflösend bedingte Zulässigkeit von Vorhaben im Gebiet "Lebensmittelmarkt" (§ 12 Abs. 3 a i. V. m. § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 Alt. 1 BauGB)**

Im Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes "Lebensmittelmarkt" (abgegrenzt durch die grau gestrichelte Linie) werden Nutzungen unzulässig, sobald sie den Vorgaben des Durchführungsvertrages zwischen Gemeinde und Vorhabensträger widersprechen. Der Durchführungsvertrag kann geändert oder neu abgeschlossen werden.

## **2**      **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### Rechtsgrundlage:

- § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBL. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBL. S. 895).

### **2.1**      **Dächer (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

- 2.1.1 Die Dachflächen sind mit dunkelroten bis braunen, grauen oder schwarzen Materialien einzudecken oder extensiv zu begrünen. Die Substrathöhe muss dabei mindestens 5 cm betragen.
- 2.1.2 Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sind für Dacheindeckungen nicht zugelassen.
- 2.1.3 Anlagen die der solaren Energiegewinnung dienen (Fotovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren) sind auf allen Dächern zulässig und aus blendfreiem Material herzustellen.

### **2.2**      **Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)**

- 2.2.1 Werbeanlagen an Gebäuden dürfen eine Höhe von 9,00 m nicht überschreiten.
- 2.2.2 Werbeanlagen sind so auszuführen, dass sie die Verkehrssicherheit angrenzender öffentlicher Verkehrsflächen nicht gefährden.
- 2.2.3 Blinkende und blendende Werbung sowie bewegliche Schrift- und Bildwerbung sind nicht zulässig.

### **2.3**      **Einfriedigungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

- 2.3.1 Einfriedigungen dürfen zu den öffentlichen Verkehrsflächen nicht höher als 2,00 m über Straßen- bzw. Gehwegoberkante sein. Sockel und Mauern sind nur bis zu einer Höhe von 0,50 m über natürlichem Gelände bzw. Oberkante angrenzender Verkehrsflächen zulässig.
- 2.3.2 Die Verwendung von Stacheldraht für Einfriedigungen ist nicht zugelassen.

### **2.4**      **Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) Nr.3 LBO)**

Die unbebauten und nicht als Stellplatz-, Lager- und Verkehrsflächen genutzten Flächen sind zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

### **2.5**      **Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)**

Niederspannungsfreileitungen sind im Plangebiet nicht zugelassen. Das Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.

---

**2.6 Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)**

2.6.1 Unbelastetes Niederschlagswasser (beispielsweise von Dachflächen) muss über eine belebte Bodenschicht auf dem Grundstück selbst oder im Einvernehmen mit den Eigentümern der angrenzenden Flächen versickert werden.

2.6.2 Anlagen zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen, zu unterhalten und zu bemessen. Die Versickerung ist nach dem ATV-Arbeitsblatt A 138 zu bemessen und herzustellen. Eine Beeinträchtigung für Dritte darf durch die Versickerung nicht entstehen.

**3 HINWEISE**

**3.1 Denkmalschutz**

Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) ist das Regierungspräsidium Freiburg, Referat 25, Denkmalpflege, 79083 Freiburg, Tel. 0761/208-3570, unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde in diesem Gebiet zu Tage treten. Auch ist das Amt heranzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

**3.2 Bodenschutz**

Die folgenden Bestimmungen dienen der Erhaltung des Bodens und der Sicherung der Bodenfunktionen. Dabei ist insbesondere bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

**3.3 Landwirtschaftliche Emissionen**

Durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung können Emissionen entstehen, die als ortsüblich hinzunehmen sind.

**3.4 Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Mauracher Berg Tiefbrunnen III und IV (LfU-Nr. 316067).

**3.4.1 Allgemeine Bestimmungen zum Bodenschutz**

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

Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten, Stellplätzen usw. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.

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.

#### **3.4.2 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden**

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.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen und - soweit eine Wiederverwertung im Rahmen der Baumaßnahme möglich ist (Massenausgleich) - bis zur Wiederverwertung in Form von Mieten zwischenzulagern.

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.

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 zwischen zu lagern).

Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist. Die Mieten sind durch Profilierung und Glättung vor Verwässerung zu schützen.

Bei Lagerungszeiten von mehr als 6 Monaten sind die Oberbodenmieten mit geeigneten Pflanzenarten (z. B. Lupinen oder Gräsern) zu begrünen. Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.

Unbelastete Überschussmengen von Boden (Oberboden und Unterboden) sind einer genehmigten Verwertung zuzuführen ist. Außerhalb von Bauwerken darf zur Auffüllung nur unbelasteter Erdaushub verwendet werden.

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 soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

Im Rahmen eines schonenden Umgangs mit dem Boden sind durch den Maschineneinsatz bedingte Bodenverdichtungen während der Bautätigkeiten auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren. Der wiederhergestellte Oberboden darf mit schwerem Gerät nicht mehr befahren werden.

Bei großflächigen Vorhaben ist ein bodenkundlicher Fachplaner einzusetzen und ein mit dem Landratsamt abgestimmtes Konzept zum Bodenmanagement umzusetzen.

**3.5 Versorgungsleitungen**

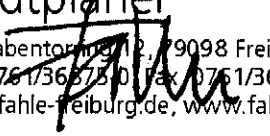
Durch das Plangebiet verläuft eine Elektro-Freileitung, die im Zuge der Planung verlegt werden muss.

Gemeinde Sexau, den **27. Okt. 2008**



  
**Goby**  
**Bürgermeister**  
**Der Bürgermeister**

**fahle**stadtplaner

  
Schwabentorring 2, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, Fax 0761/36875-17  
info@fahle-freiburg.de, www.fahle-freiburg.de

**Der Planverfasser**