

GEMEINDE SEXAU
LANDKREIS EMMENDINGEN

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
„IM GRÜN II“
MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 16.02.2017

Inhalt:

Satzungen

Deckblätter

Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Im Grün II“ mit örtlichen Bauvorschriften

Planverfasser im Auftrag der Gemeinde Sexau:

PLANUNGSBÜRO DIPL. - ING. ULRICH RUPPEL
STÄDTEBAU • BAULEITPLANUNG • STRUKTURPLANUNG
EICHBERGWEG 7 • 79183 WALDKIRCH
TELEFON 07681/9494 • FAX 07681/24500 • E-Mail: info@ruppel-plan.de

GEMEINDE SEXAU

**SATZUNGEN ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
„IM GRÜN II“ MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 16.02.2017

Gesetzliche Grundlagen

Der Gemeinderat der Gemeinde Sexau hat am 16.02.2017 in öffentlicher Sitzung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB

- a) die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Im Grün II“
- b) die 2. Änderung der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Im Grün II“

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 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) m.W.v. 24.10.2015,
- die **Landesbauordnung für Baden-Württemberg** i.d.F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501) m.W.v. 01.03.2015,
- die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I. S. 1548) m.W.v. 20.09.2013,
- die **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) v. 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. 2011 Teil I Nr. 39, S. 1509),
- die **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1) m.W.v. 15.01.2016.

§ 1 Gegenstand der 2. Änderung des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften

Gegenstand der 2. Änderung ist der Bebauungsplan „Im Grün II“ und der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften jeweils vom 28.07.2011 mit 1. Änderung vom 26.04.2012.

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung betrifft den gesamten Bebauungsplan „Im Grün II“ und der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften.

§ 2 Inhalt der 2. Änderung des Bebauungsplanes

Die Änderung erfolgt durch zwei Deckblätter vom 16.02.2017 auf die beiden Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes „Im Grün II“, die

bereits durch die 1. Änderung mit Satzungsbeschluss vom 26.04.2012 geändert wurden und durch die 2. Änderung ersetzt werden.

Die Bebauungsvorschriften vom 28.07.2011 werden für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wie folgt geändert:

Ziff. 1.1.1.3 erhält folgende Fassung:

„Ausnahmsweise können unselbständige Verkaufsstätten mit nahversorgungsrelevanten Sortimentengruppen zugelassen werden, die einem produzierenden Gewerbebetrieb, einem Handwerksbetrieb oder einem Versandhandel zugeordnet sind und diesem in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind. Die Verkaufsfläche darf max. 50 m² je Betrieb umfassen. Bei Gewerbe- und Handwerksbetrieben muss das selbst hergestellte Sortiment nachweislich mindestens 70% der Verkaufsfläche betragen. Bei Versandhandel dürfen die Sortimente ausschließlich Sortimente des Versandhandels beinhalten.“

Ziff. 1.3.1 erhält folgende Fassung:

„Es gilt eine maximal zulässige Traufhöhe von 9,0 m und eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 11,0 m.“

§ 3 Inhalt der 2. Änderung der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Im Grün II“

Die Änderung erfolgt durch zwei Deckblätter vom 16.02.2017 auf die beiden Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes „Im Grün II“, die bereits durch die 1. Änderung mit Satzungsbeschluss vom 26.04.2012 geändert wurden und durch die 2. Änderung ersetzt werden.

Die textlichen örtlichen Bauvorschriften werden wie folgt geändert:

Ziff. 2.1.1 erhält folgende Fassung:

„Die Dächer der Hauptgebäude sind als Pult-, Sattel-, Walm- oder Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 35° zulässig. Für die Dacheindeckung sind gedeckte Farben zu verwenden.“

Ziff. 2.3.1 erhält folgende Fassung:

„Werbeanlagen sind an den Gebäuden oder an gebäudeähnlichen, baulichen Anlagen anzubringen und dürfen die Gebäudehöhe nicht überschreiten. Werbeanlagen, die auch als Parkleitsystem dienen, sind entlang der Gemeindestraßen auch außerhalb der überbaubaren Fläche und freistehend zulässig.“

§ 4 Bestandteile der 2- Änderung des Bebauungsplanes und der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften

1. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes besteht aus:

- a) zwei Deckblättern (Nutzungsschablonen) vom 16.02.2017 zum zeichnerischen Teil vom 28.07.1011,
 - b) textliche Änderungen der Bauvorschriften vom 28.07.2011 gemäß § 2.
- Beigefügt ist die gemeinsame Begründung vom 16.02.2017.

2. Die 2. Änderung der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Im Grün II“ besteht aus:

- a) zwei Deckblättern (Nutzungsschablonen) vom 16.02.2017 zum gemeinsamen zeichnerischen Teil vom 28.07.1011,
- b) textliche Änderungen der örtlichen Bauvorschriften vom 28.07.2011 mit 1. Änderung vom 26.04.2012 gemäß § 3.

Beigefügt ist die gemeinsame Begründung vom 16.02.2017.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Im Grün II“ zuwider handelt.

§ 6 Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Im Grün II“ und der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Im Grün II“ und der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften werden mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB rechtswirksam.

Sexau, den 16.02.2017

(Datum des Satzungsbeschlusses)

.....
(Michael Goby, Bürgermeister)



.....
(Dienstsiegel)

SATZUNGEN ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „IM GRÜN II“ MIT ÖRTLICHEN
BAUVORSCHRIFTEN

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 16.02.2017

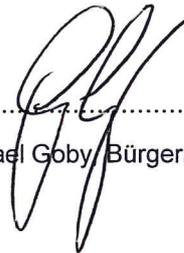
Seite - 4/4 -

Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser 2. Bebauungsplanänderung und der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften unter Beachtung der dazugehörigen Verfahren mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Sexau übereinstimmt.

Sexau, den **20. Feb. 2017**

.....
(Michael Goby, Bürgermeister)



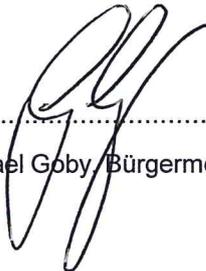
.....
(Dienstsiegel)

Rechtswirksam durch Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB

vom **24. Feb. 2017**

Sexau, den **24. Feb. 2017**

.....
(Michael Goby, Bürgermeister)

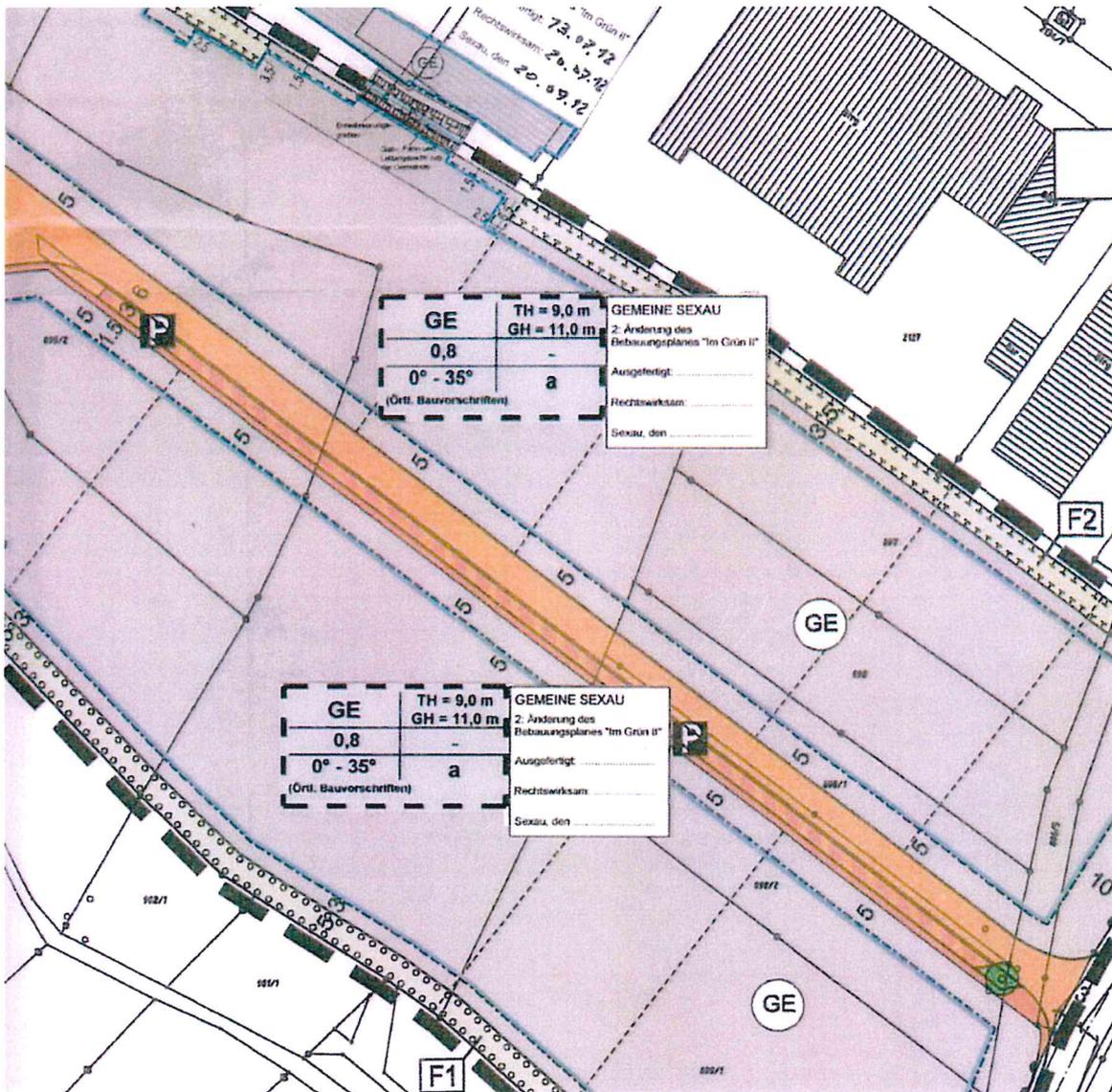


.....
(Dienstsiegel)

GEMEINDE SEXAU

DECKBLÄTTER ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „IM GRÜN II“ MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 16.02.2017



Planzeichen siehe rechtswirksamer Bebauungsplan!

Hinweis:

Die 2. Änderung betrifft im zeichnerischen Teil nur die geänderten Nutzungsschablonen

GEMEINDE SEXAU

BEGRÜNDUNG ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "IM GRÜN II" MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 16.02.2017

INHALT

1	Anlass und Ziele der 2. Änderung	1/11
2	Verfahren	1/11
2.1	Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB	1/11
2.2	Vorprüfung des Einzelfalles	2/11
2.3	Ausgleichsmaßnahmen und Artenschutz	6/11
2.4	Verfahrensübersicht	6/11
3	Begründung der 2. Änderung der Bebauungsvorschriften	7/11
3.1	Änderungen im zeichnerischen Teil	7/11
3.2	Textliche Änderungen der Bebauungsvorschriften	8/11
4.	Begründung der 2. Änderung der örtlichen Bauvorschriften	9/11
4.1	Dachneigung	9/11
4.2	Werbeanlagen	9/11
5	Kosten	9/11
6	Hinweise	9/11
6.1	Hinweis des Landratsamtes Emmendingen, Untere Wasserbehörde	9/11
6.2	Hinweis des Landratsamtes Emmendingen, Straßenverkehrsamt	9/11
6.3	Hinweis des Landratsamtes Emmendingen, Gesundheitsamt	10/11
6.4	Hinweis des Regierungspräsidiums Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe, Bergbau	10/11

1 Anlass und Ziele der 2. Änderung

Der am 28.07.2011 als Satzung beschlossene Bebauungsplan „Im Grün II“ mit örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO wurde zum 1. Mal am 26.04.2012 durch ein Deckblatt, die Änderung der Nutzungsschablonen sowie textliche Änderungen der Bebauungsvorschriften und der örtlichen Bauvorschriften geändert.

Das Baugebiet ist derzeit bis auf einen freien Bauplatz bebaut. Für das letzte Neubauprojekt sowie für nachfolgende An- oder Umbauten sollen noch wenige Bebauungsvorschriften geringfügig geändert bzw. entsprechend einer erteilten Ausnahmegenehmigung angepasst werden. Die Regelungen betreffen hinsichtlich des Bebauungsplanes die Bauvorschriften für Einzelhandelsbetriebe. Unselbständige Verkaufsstätten mit nahversorgungsrelevanten Sortimentengruppen sollen ausnahmsweise neben produzierenden Gewerbebetrieben und Handwerksbetrieben auch bei Versandhandel zulässig sein, wenn sie in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind.

Weiterhin werden Gebäudehöhe und bei den örtlichen Bauvorschriften zusätzlich die Dachform, Dachneigung und Vorschriften für Werbeanlagen geändert.

2 Verfahren

2.1 Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

Die 2. Änderung bezieht sich auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

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

- Der Geltungsbereich der Änderung befindet sich im Innenbereich und innerhalb eines qualifizierten Bebauungsplanes.
- Die Bebauungsplanänderung dient der vertikalen Nachverdichtung des Gebietes im Rahmen der Innenentwicklung.
- Die Gewerbeflächen haben eine Größe von 34.507 qm, was bei einer Grundflächenzahl von 0,8 einer zulässigen Grundfläche von 27.606 qm entspricht. Die Bebauungsplanänderung ist somit § 13 a Abs. 1 Nr. 2 zuzuordnen.
- Der in § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB genannte Schwellenwert von 70.000 qm wird nicht überschritten.
- Bebauungspläne, die in engem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind nicht vorhanden.

- Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird nicht beeinträchtigt, da es sich um eine geringfügige Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt.
- Der Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Die Maßnahme dient dem öffentlichen Interesse, da Arbeitsplätze gesichert und geschaffen werden (§ 13 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB).
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

2.2 Vorprüfung des Einzelfalles

Die Größe des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes erforderte eine Einzelfall-Vorprüfung.

Es handelt sich im vorliegenden Fall um Änderungen der Zulässigkeit von Verkaufsräumen bis 50 qm Fläche je Betrieb bei Versand- bzw. Onlinehandel, die Änderung der zulässigen Traufhöhe, der Dachneigung und der Dachform, sowie die Zulässigkeit von Werbeanlagen im Zusammenhang mit Parkleitsystemen an Gemeindestraßen im Baugebiet.

Gemäß Anlage 2 zu § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB waren bei der Vorprüfung bestimmte Kriterien anzuwenden. Eine Zusammenfassung ist in nachfolgender Tabelle dargestellt.

Wie aus der Übersicht zu erkennen ist, hat bei Anwendung der Kriterien nach Anlage 2 zum BauGB der Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen. FFH-Lebensräume werden nicht beeinträchtigt.

Danach ist die Gemeinde zur Einschätzung gelangt, dass aufgrund der überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 BauGB genannten Kriterien der Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Das Landratsamt Emmendingen hat dazu keine Einwendungen vorgebracht.

GEMEINDE SEXAU
BEGRÜNDUNG ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES MIT ÖRTLICHEN
BAUVORSCHRIFTEN „IM GRÜN II“

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 16.02.2017

Seite - 3/11 -

Tabelle zu Anlage 2 zu § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB

Anwendung nachstehender Kriterien		Auswirkungen der Bebauungsplanänderung
1. Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf		
1.1	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt	Keine Auswirkungen
1.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst	Andere Pläne/Programme werden nicht tangiert
1.3	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung	Keine relevante Änderung der zulässigen Nutzungsarten
1.4	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme	Keine Auswirkungen
1.5	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften	Nicht betroffen
2. Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf		
2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen	Keine Veränderungen
2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen	Keine Kumulationswirkung, nicht grenzüberschreitend
2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen)	Das Risikopotential wird nicht erhöht
2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen	Keine Erweiterung des Geltungsbereiches
2.5	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten	Die Änderung bewirkt keine Verschlechterung gegenüber den bisher zulässigen Nutzungen

**GEMEINDE SEXAU
BEGRÜNDUNG ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES MIT ÖRTLICHEN
BAUVORSCHRIFTEN „IM GRÜN II“**

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 16.02.2017

Seite - 4/11 -

2.6	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf folgende Gebiete:	Auswirkungen der Bebauungsplanänderung
2.6.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes	Nicht betroffen
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst	Nicht betroffen
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst	Nicht betroffen
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes	Nicht betroffen
2.6.5	gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes	Nicht betroffen
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes	Nicht betroffen (Teile der überbaubaren Flächen liegen jedoch im geschützten Bereich bei HQ100)
2.6.7	Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	Nicht betroffen
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes	Nicht tangiert
2.6.9	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	Nicht betroffen

Ergebnis der Einzelfall-Vorprüfung:

Die 2. Bebauungsplanänderung wirkt sich auch nicht auf die in Frage kommenden Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 aus, wie aus nachfolgenden Tabelle ersichtlich ist.

Bewertung der Schutzgüter:

Raumordnerische Vorgaben und Umweltschutzziele:	
Regionalplan:	keine Vorgaben
Landschaftsplan:	keine Vorgaben
Festsetzung im Beb.-Plan:	Gewerbegebiet
Flächennutzung:	Fast vollständig bebautes Gewerbegebiet (ein freies Restgrundstück)
<u>SCHUTZGUT:</u>	<u>AUSWIRKUNGEN DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG:</u>
Mensch	Keine veränderten Emissionen bzw. Auswirkungen auf die Wohnqualität im Rahmen der vertikalen Nachverdichtung
Tiere und Pflanzen	keine Auswirkungen, da keine Änderung der flächenhaften Vorschriften vorgenommen wird
Biotope	nicht von der Änderung betroffen
Boden	nicht von der Änderung betroffen, die Änderung der Traufhöhe und der Dachneigung wirkt sich nicht auf das Schutzgut Boden aus
Wasser	keine Auswirkungen
Klima und Luft	keine messbaren oder prognostizierbaren Auswirkungen
Landschaftsbild	Der Geltungsbereich und die Gesamtgebäudehöhe werden nicht verändert, daher praktisch keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild
Kultur- und Sachgüter:	keine betroffen.
Wechselwirkungen	Aus den Wechselwirkungen ergibt sich keine zusätzliche Bedeutung bzw. Gefährdung von Funktionen des Naturhaushaltes.

Aufgrund vorgenannter Tatsachen werden die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB als typischer Fall einer Nachverdichtung im Rahmen der Innenentwicklung als gegeben angesehen.

2.3 Ausgleichsmaßnahmen und Artenschutz

Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich, da sich die Eingriffssituation durch die geplanten Änderungen gegenüber dem derzeit rechtswirksamen Bebauungsplan nicht verändert.

Hinsichtlich des Artenschutzes kann eine erhebliche Betroffenheit geschützter Tier- und Pflanzenarten durch die 2. Bebauungsplanänderung ausgeschlossen werden, da die überbaubaren Flächen nicht verändert werden und sich die Änderung bei Gebäuden lediglich auf die Traufhöhe und Dachform bezieht.

2.4 Verfahrensübersicht

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 kann aufgrund der Anwendung des § 13 a BauGB verzichtet werden.

Änderungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 und § 1 Abs. 8 BauGB)	10.11.2016
Beschluss zur Offenlage nach § 13 a Abs. 2 BauGB	01.12.2016
Öffentliche Auslegung/Behördenbeteiligung (§ 13 a BauGB)	19.12.16 - 20.01.2017
Satzungsbeschluss	16.02.2017

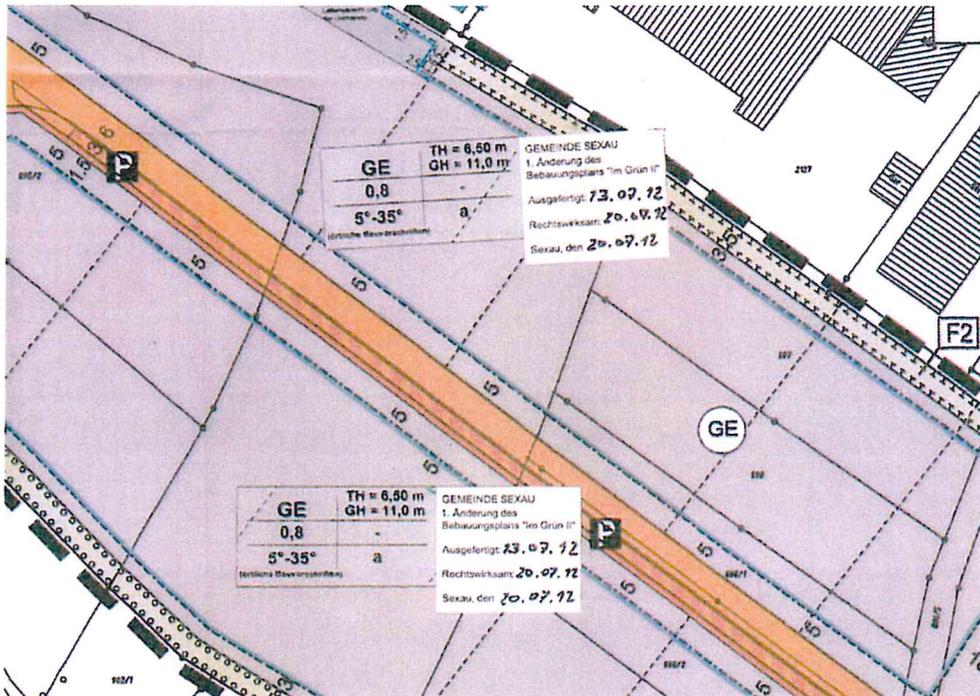
GEMEINDE SEXAU
BEGRÜNDUNG ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES MIT ÖRTLICHEN
BAUVORSCHRIFTEN „IM GRÜN II“

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 16.02.2017

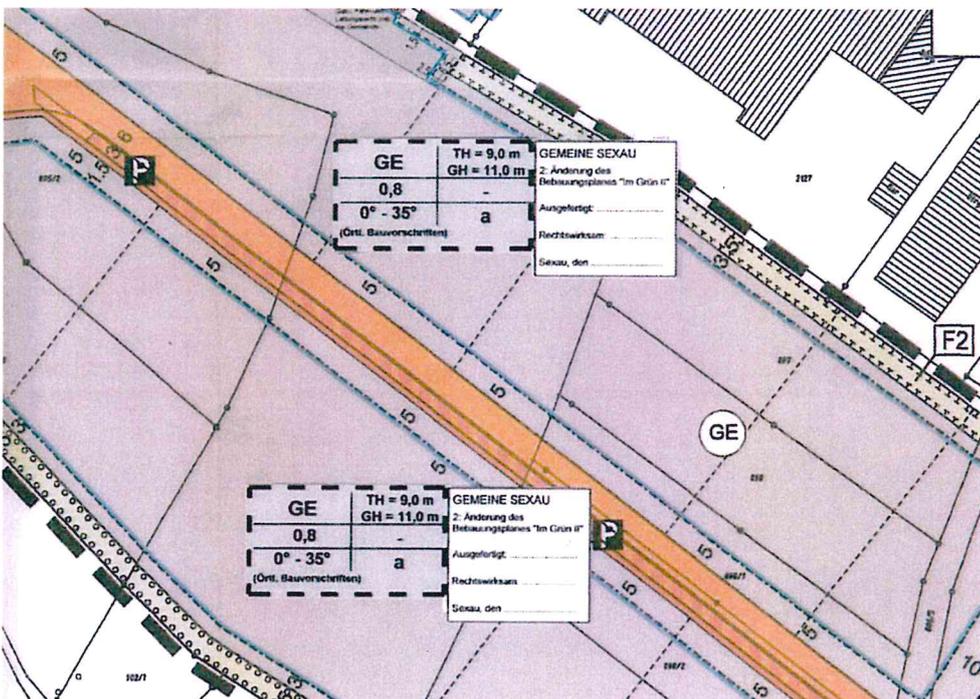
Seite - 7/11 -

3 Begründung der 2. Änderung der Bebauungsvorschriften
3.1 Änderungen im zeichnerischen Teil

Im bestehenden Bebauungsplan sind die Nutzungsschablonen wie folgt festgesetzt:



Durch die 2. Änderung werden Nutzungsschablonen wie folgt geändert:



3.2 Textliche Änderungen der Bebauungsvorschriften

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB): Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Ziel der 2. Änderung ist es unter anderem, durch einige textliche Änderungen das Nutzungsspektrum der Art der baulichen Nutzung geringfügig und in einem vertretbaren Maß zu erweitern.

Unselbständige Verkaufsstätten mit nahversorgungsrelevanten Sortimentengruppen sollen ausnahmsweise neben produzierenden Gewerbebetrieben und Handwerksbetrieben auch bei Versandhandel zulässig sein, wenn sie in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind. Dabei darf die Verkaufsfläche max. 50 m² je Betrieb umfassen. Das Sortiment wird wie bisher dahingehend eingeschränkt, dass es bei Gewerbe- und Handwerksbetrieben mindestens 70% der Verkaufsfläche betragen muss, aber bei Versandhandel nur Sortimente des Versandhandels beinhalten darf.

Bereits ohne die 2. Bebauungsplanänderung war ein Versandhandel ausnahmsweise zulässig, wenn er ohne Verkaufsfläche errichtet worden wäre. Es kann ausgeschlossen werden, dass die bestehenden Einzelhandelsbetriebe im Ortskern durch die Erweiterung der Verkaufsfläche um 50 m² je Betrieb beeinträchtigt werden. Die Erweiterung des Nutzungsspektrums ist somit vertretbar und wünschenswert, da sich die Nahversorgung für die Gemeinde - wenn auch nur geringfügig - verbessern kann.

Die Änderung der Ziff. 1.1.1.3 betrifft den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes, so dass sie nicht nur für das bebaubare Restgrundstück, sondern auch für mögliche Nutzungsänderungen bestehender Betriebe gilt.

Hierbei wird auf Plansatz 2.6.9.8 der Teilfortschreibung Einzelhandelsgroßprojekte des Regionalplanes 1995 hingewiesen, wonach mehrere Einzelhandelsbetriebe, die aufgrund ihres räumlichen und funktionalen Zusammenhangs (Agglomeration) negative Auswirkungen erwarten lassen, wie ein einheitliches Einzelhandelsgroßprojekt zu beurteilen sind.

Traufhöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Traufhöhe (TH) war bisher mit 6,50 m festgesetzt. Diese Beschränkung hat sich als zu restriktiv erwiesen, da bei gewerblicher Nutzung auch Hallen mit größerer Höhe erforderlich werden können.

Der Gemeinderat hatte hierbei bereits bei einem Baugesuch eine Befreiung über 8,90 m zugestimmt. Ähnliche Fälle sollen künftig zulässig sein, weshalb die Traufhöhenbegrenzung für das ganze Gebiet auf 9,0 m angehoben werden soll. Dieses Maß kann dann u.a. bei Erweiterungsbauten ausgenutzt werden.

4 Begründung der 2. Änderung der örtlichen Bebauungsvorschriften

4.1 Dachneigung

Durch die örtlichen Bauvorschriften wurden die zulässigen Dachneigungen bei Hauptgebäuden nur zwischen 5° und 35° zugelassen. Eine noch bessere Grundstücks- und Gebäudeausnutzung, die sich aber fast nicht gestalterisch auswirkt, soll künftig dadurch ermöglicht werden, dass auch flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis zu 0° zulässig sein sollen.

Daher werden neben Pult-, Sattel- oder Walmdächern auch Flachdächer in die zulässigen Dachformen bei Hauptgebäuden aufgenommen (Ziff. 2.1.1 der örtlichen Bauvorschriften).

4.2 Werbeanlagen

Als weitere örtliche Bauvorschrift sollen Werbeanlagen, die auch als Parkleitsystem dienen, entlang der Gemeindestraßen auch außerhalb der überbaubaren Flächen und freistehend zulässig sein, so dass sie näher an den Verkehrsraum rücken und damit besser sichtbar werden.

5 Kosten

Änderungen an der öffentlichen Erschließungsanlage werden durch die 2. Bebauungsplanänderung nicht erforderlich, so dass der Gemeinde dadurch keine Kosten entstehen. An den Planungskosten beteiligt sich ein Grundstückskäufer.

6 Hinweise

6.1 Hinweis des Landratsamtes Emmendingen, Untere Wasserbehörde

Das Bebauungsplangebiet liegt in der fachtechnisch abgegrenzten Zone III des Wasserschutzgebiets für die „PLK Weichwasserbrunnen“.

Der Bau und Betrieb von Erdwärmesonden- und Grundwasserwärmepumpenanlagen ist hier nicht zulässig.

6.2 Hinweis des Landratsamtes Emmendingen, Straßenverkehrsamt

Es wird darauf hingewiesen, dass hinsichtlich der Gestaltung der innerörtlichen Werbeanlagen der Verkehr außerhalb geschlossener Ortschaften nicht in gefährdender oder erschwerender Form beeinträchtigt werden darf.

Werbeanlagen, die auch als Parkleitsystem dienen und außerhalb der überbaubaren Flächen freistehend zulässig sind, dürfen sicherheitsrelevante Sichtfelder an Einmündungen nicht beeinträchtigen. Solche Werbeanlagen sind in Form und Aussehen so zu gestalten, dass sie nicht mit amtlichen Verkehrszeichen verwechselt werden können

6.3 Hinweis des Landratsamtes Emmendingen, Gesundheitsamt

Bei der Grünflächenplanung sollten auf allergene Pflanzen wie Hasel, Erle, Birke sowie auf stark giftige Gewächse verzichtet werden.

Sollten Retentionszisternen als Betriebswasseranlagen für WC-Spülleitungen verwendet worden, 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 TrinkwV hat und zusätzlich in Gebäuden betrieben werden, sind nach 13 (3) TrinkwV anzeigepflichtig.

6.4 Hinweis des Regierungspräsidiums Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe, Bergbau

Geotechnik: Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Grundwasser:

Das geplante Gewerbegebiet liegt in der Weiteren Schutzzone (Zone III ungegliedert) des Wasserschutzgebietes für die Weichwasserbrunnen 1 und II des Psychiatrischen Landeskrankenhauses Emmendingen (WSG-Nr. 316-1564). Dieses Wasserschutzgebiet hat das damalige Geologische Landesamt (heute LGRB) mit dem hydrogeologischen Abschlussgutachten vom 08.01.1993 (Az.: 2055.01/92-4763) abgegrenzt. Rechtskräftig umgesetzt wurden die Wasserschutzzonen I und II, nicht aber die Zone III.

Das oben genannte Wasserschutzgebiet der Weichwasserbrunnen liegt innerhalb der Weiteren Schutzzone IIIB des Wasserschutzgebietes Tiefbrunnen Mauracher Berg (WSG-Nr. 316-031). Die einschlägigen Auflagen zum Grundwasserschutz. die

GEMEINDE SEXAU
BEGRÜNDUNG ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES MIT ÖRTLICHEN
BAUVORSCHRIFTEN „IM GRÜN II“

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 16.02.2017

Seite - 11/11 -

im Einvernehmen mit dem Landratsamt Emmendingen festzulegen sind, sind zu beachten.

Allgemeine Hinweise: Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren wird auf das Geotop-Kataster verwiesen, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.dw/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

Sexau, den 16.02.2017

(Datum des Satzungsbeschlusses)

.....

.....

(Michael Goby, Bürgermeister)



.....
(Dienstsiegel)

Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser 2. Bebauungsplanänderung und der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften mit Begründungen unter Beachtung der dazugehörigen Verfahren mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Sexau übereinstimmt.

Sexau, den **20. Feb. 2017**

.....

.....

.....

(Michael Goby, Bürgermeister)



.....
(Dienstsiegel)