

Bebauungsplan M. 1:1000 der Gemeinde Sexau

im Planungsverband "An Elz und Glotter"

Landkreis Emmendingen










für das Gebiet "Unteres Ziel"

Bebauungsvorschriften

A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl.I S.341) (BBauG).
2. §§ 1-23 der Verordnung (VO) über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung vom 26. Juni 1962 (BGBl.I S.429) (BauNVO).
3. §§ 1-3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 25. Januar 1965 (BGBl.I S.21).
4. § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27. Juni 1961 (Ges.Bl. S.108).
5. §§ 3 Abs.1, 7, 9, 16 und 111 Abs.1, 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6. April 1964 (Ges.Bl. S. 151) (LBO).

B. Festsetzungen in der Planzeichnung und deren Zeichenerklärung

1.  Grenze des Geltungsbereichs
2.  Straßenbegrenzungslinie
3.  Baugrenze
4.  vordere Baugrenze für Haupt- und Nebengebäude; auf Grundstücken, auf denen dieses Zeichen angebracht ist, dürfen Haupt- und Nebengebäude, ausgenommen Gewächshäuser für Erwerbsgärtnereien und Garagen, nur hinter dieser Linie erstellt werden.
5.  öffentliche Verkehrsfläche
6.  Parkanlage
7.  bebaubarer Teil der Baugrundstücke (im Plan weiß)
8.  beschränkt bebaubarer Teil der Baugrundstücke; auf diesen Flächen dürfen nur Gewächshäuser für Erwerbsgärtnereien erstellt werden, außerdem Garagen, diese jedoch mit mindestens 5 m Abstand von der Straßenbegrenzungslinie. Die Traufhöhe der zugelassenen Gebäude darf 3 m nicht übersteigen.
9.  nicht bebaubarer Teil der Baugrundstücke
10. WA Fläche, die als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt ist; zugelassen sind:
 - a) Wohngebäude,
 - b) die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - c) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke; ferner zugelassen sind:
 - d) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - e) Anlagen für Verwaltungen, sowie für sportliche Zwecke,
 - f) Gartenbaubetriebe,
 - g) Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen,mit Hauptgebäuden mit :
zwingend Erdgeschoß und ein Vollgeschoß (Z=II) mit Dachneigung (DN) max. 30° und Traufhöhe (TrH) max. 6,5 m; Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4, Geschoßflächenzahl (GFZ) = 0,7.
Nicht zugelassen sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Tankstellen.
11. MD Fläche, die als Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO festgesetzt ist; zugelassen sind:
 - a) Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe,
 - b) Kleinsiedlungen und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
 - c) Wohngebäude,
 - d) Betriebe der Verarbeitung und Sammlung land-und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,

- e) Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- f) Handwerksbetriebe, die der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienen
- g) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- h) Anlagen für örtliche Verwaltungen, sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- i) Gartenbaubetriebe,
- k) Tankstellen

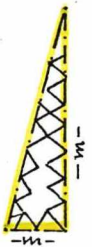
mit Hauptgebäuden in offener Bauweise mit Erdgeschoß und einem Vollgeschoß als Höchstgrenze, DN max. 50°, TrH max 7 m; GRZ = 0,4, GFZ = 0,6.


12. GE Fläche, die als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt ist; zugelassen sind:


- a) Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können.
- b) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- c) Tankstellen,
- d) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- e) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.


Traufhöhe der Gebäude max. 7 m, DN max 50°, Zahl der Vollgeschosse 3 als Höchstgrenze; GRZ = 0,6, GFZ = 1,6.

13. GaG Garagen für die Grenzanbau festgesetzt ist.

14.  Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellängen. Die im Plan eingetragenen und vermaßten Sichtdreiecke sind von jeder baulichen Anlage, auch genehmigungs- und anzeigefreien Anlage, ausgenommen Einfriedungen, freizuhalten. Einfriedungen dürfen keine größere Höhe als 0,8 m, gemessen von der Fahrbahnoberkante der Landesstraße (L) 110, erhalten. Die Lagerung von Materialien und das Bepflanzen mit Bäumen und Sträuchern ist nur bis zu einer Höhe von 0,8 m, gemessen von der Fahrbahnoberkante der L 110 zulässig.







15.  Firstrichtung der Hauptgebäude im WA.

16.  Grenze unterschiedlicher Nutzung, soweit nicht durch Straßenbegrenzungslinien festgelegt.

17.  Breite der Straßen-, Wege- und Vorgartenflächen, Abmessung der bebaubaren Flächen; Maßangabe in Metern.

18. Zu den 20 kV-Anlagen ist der in VDE 0210/5.62 in § 32, Absatz c) 1 und b) 1 genannte Mindestabstand einzuhalten.

C. Hinweise in der Planzeichnung und deren Zeichenerklärung

- 1. 874 Flurstücknummer
- 2.  unverändert bestehenbleibende Grundstücksgrenze
- 3.  Vorschlag für aufzuhebende Grundstücksgrenze
- 4.  Vorschlag für Teilung der Grundstücke
- 5.  Vorhandene Wohngebäude (links), Nebengebäude (rechts)
- 6.  Vorschlag für Lage der Hauptgebäude im WA
- 7.  Vorschlag für Lage der Garagen im WA.

D. Weitere Festsetzungen

- 1. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig.
- 2. Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs.2 BauNVO sind unter den dort genannten Ausnahmen zugelassen.
- 3. Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoßfußboden) darf nicht mehr als 0,45 m betragen; sie wird von der natürlichen Geländeoberkante gemessen; ebenso die Traufhöhen.
- 4. Garagen müssen mindestens 5 m hinter der Straßenbegrenzungslinie erstellt werden. Der Raum vor den Garagentoren darf bis auf 5 m hinter der Straßenbegrenzungslinie nicht eingezäunt werden.
- 5. Nebengebäude, einschließlich Garagen, müssen im WA eingeschossig und ohne Dachgärten erstellt werden; die Traufhöhe darf max. 3 m betragen. Dachneigung und Bedachungsmaterial sollen dem Hauptgebäude entsprechen.

6. Dachgauben sind im WA nicht zulässig.
7. Als Einfriedungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen, sowie gegen Grünflächen sind max. 0,10 m hohe Sockel aus Naturstein oder Beton und Lattenzäune gestattet, die eine Höhe von 0,80 m nicht übersteigen dürfen.
8. Als Zwischenzäune sind Maschendrahtzäune mit einer Höhe von max. 0,80 m zu verwenden.
9. Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedung ist nicht gestattet.
10. Die in den §§ 88 Ziff. 5 und 6, und 89 Abs.1, 2, 3, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 23, 26 und 29 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) genannten Bauarbeiten bedürfen der Genehmigung der Baurechtsbehörde.

E. Weitere Hinweise

1. Für die Grenz- und Gebäudeabstände gelten die §§ 7 und 8 der LBO, sofern im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans nichts anderes festgesetzt ist.
2. Für die Gebäudeabstände innerhalb eines Grundstücks gilt 9 § LBO.
3. Im MD un GE sind keine Firstrichtungen für Hauptgebäude festgesetzt.

Denzlingen, den 30. Juni 1969



Höfflin

Höfflin

