

Bebauungsvorschriften

=====

zum Bebauungsplan der Gemeinde Sexau für das Baugebiet

"Stockmatten"

Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiet

1. Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als "dörfliches" allgemeines Wohngebiet -WA (D)- gemäß § 4 BauNVO in Verbindung des Gliederungsrechts nach § 1 Abs. 4 BauNVO ausgewiesen.

Das "dörfliche" allgemeine Wohngebiet WA (D) liegt in unmittelbarer dörflicher Umgebung und dient vorwiegend dem Wohnen im bzw. am Dorf.

Zumutbare landwirtschaftliche und dörfliche Immissionen (z. B. Immissionen durch Viehhaltung, landwirtschaftliche Geräte und Fahrzeuge sowie landwirtschaftlichen Verkehr) sind zu dulden.

2. Die Abgrenzung der Nutzungsgebiete ergibt sich aus dem Bebauungsplan.

§ 2

Neben- und Versorgungsanlagen

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 können als Ausnahmen zugelassen werden.

II. Baugrenzen

§ 3

1. Durch Straßenbegrenzungslinien sind die Grenzen der öffentlichen Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 11 BBauG) festgelegt.

2. Die Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO) bedeuten, daß Gebäude oder Gebäudeteile diese nicht überschreiten dürfen. Ein Zurücktreten des Gebäudes von der Baugrenze ist also je nach Hausgrundriß möglich. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden (§ 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO).
3. Die Grenze des Planungsgebietes bestimmt den räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes.

III. Maß der baulichen Nutzung

§ 4

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die zwingende Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse (z. B. I) und durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (z. B. max. 0,4) und der Geschosflächenzahl (z. B. max. 0,5). Unter Grundflächenzahl entsprechend § 19 Abs. 1 BauNVO wird jenes Verhältnis verstanden, das angibt, wieviel qm bebaute Grundfläche je qm Grundstücksfläche zulässig sind. Die Geschosflächenzahl gibt an, wieviel qm Geschosfläche je qm Grundstücksfläche im Sinne des § 20 Abs. 1 BauNVO zulässig sind.
2. Die Festsetzung der Grundflächen- und Geschosflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.
3. Von der Zahl der Vollgeschosse kann eine Ausnahme gemäß § 17 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen werden.

IV. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 5

Bauweise

1. Als Bauweise wird die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
2. Zulässig sind entsprechend den Eintragungen im Plan nur Einzelhäuser.
3. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen im Bebauungsplan festgesetzt.
4. Die Abstandsflächen der Gebäude ergeben sich nach § 6 der LBO, soweit keine besonderen Eintragungen im Bebauungsplan vorgenommen sind.
5. Für die Stellung und Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.

V. Baugestaltung

§ 6

Gestaltung der Bauten mit Höhenfestlegung

1. Sämtliche Gebäude dürfen nur eingeschossig in Erscheinung treten. Die Traufhöhe (Schnittpunkt Außenwand-Dachhaut) der neu zu erstellenden Gebäude sollten sich der bestehenden Bebauung anpassen.

2. An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.
3. Fensteröffnungen sind in ihrer Größe und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.
4. Beim Satteldach wird eine Dachneigung von 20° - 32° und 40° - 50° durch Eintragung im Bebauungsplan vorgeschrieben.
5. Dachgauben und Dachaufbauten sind nur bei einer Dachneigung von 40° - 50° erlaubt.
6. Für die Dachdeckung sind engobierte Bedachungsstoffe, Betondachsteine oder dunkel getönte Asbestzementplatten zu verwenden.

§ 7

Nebenanlagen und Garagen

1. Nebenanlagen müssen in der Größe zum Hauptgebäude gut proportioniert sein.
2. Erforderliche Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den besonders ausgewiesenen Flächen für Garagen zulässig.
3. Mehrere Einzelgaragen dürfen auf einem Grundstück nicht als Einzelbaukörper errichtet werden, sondern sind zu einer Garagengruppe zusammenzufassen und einheitlich zu gestalten. Kleingaragen, welche auf der Grenze zweier benachbarter Grundstücke errichtet werden, sind in ihrer Bauweise einheitlich zu gestalten.
4. Stahlblechgaragen sind nicht zulässig.
5. Nebengebäude dürfen nicht vor Errichtung des Hauptgebäudes erstellt werden.

§ 8

Verputz und Anstrich der Gebäude

1. Die Außenseiten der Haupt- und Garagengebäude sind spätestens 2 Jahre nach Rohbauabnahme entsprechend den Baubescheidsbedingungen zu behandeln und in abgestimmten Farben zu halten.
2. Die Genehmigungsbehörde kann Farb- und Putzproben am Bau verlangen.
3. Bei Haupt- und Nebengebäuden sind Putzart und Farbton aufeinander abzustimmen.
4. Fassaden der Gebäude dürfen nicht mit farbigen Plättchen oder farbigen Kunststoffen verkleidet werden.

§ 9

Einfriedigungen

1. Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind für die einzelnen Straßenzüge einheitlich zu gestalten. Als Abgrenzung zu den Straßen bzw. Gehwegen sind massive Einfassungen mit mindestens 10 cm Höhe anzubringen.

Gestattet sind:

Sockel bis 30 cm aus Naturstein oder Beton mit Hinterpflanzung aus bodenständigen Sträuchern, einfache Holzzäune und Drahtgeflecht in Stahlrahmen.

Die Gesamthöhe der Einfriedigungen soll das Maß von 1,00 m nicht überschreiten.

2. Bei Eckgrundstücken, Straßeneinmündungen, dürfen Einfriedigungen, Anpflanzungen Umzäunungen und dergleichen nicht mehr als 0,80 m über die Straßenhöhe hinausragen, um eine Sichtbehinderung für den Straßenverkehr zu vermeiden.
3. Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.

§ 10

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

1. Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind bei der Anlage von Böschungen und Grenzmauern zu berücksichtigen.
2. Vorgärten einschließlich der Zwischenräume zu den Nachbaranwesen bis auf Gebäudetiefe sind mit der Erstellung der Gebäude gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind bodenständige Gehölze zu verwenden.
3. Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.
4. Von den Grundstücken sind Zufahrten zur Landesstraße 110 nicht gestattet.
5. Beim Sichtdreieck bei der Einmündung der Erschließungsstraße in die Landesstraße 110 sind die Sichtflächen von jeder Bebauung, Bepflanzung, Einfriedigung oder sonstigen Nutzung über 0,80 m Höhe über Fahrbahnoberkante der Straße des überörtlichen Verkehrs und der Gemeindestraße freizuhalten.

§ 11

Grünflächen, Pflanzungen

Die als Hausgarten ausgewiesene Fläche ist als private Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Ziff. 15 BBauG anzusehen. Diese Fläche ist nach § 9 Abs. 1 Ziff. 10 BBauG von jeglicher baulichen Anlage, auch Nebenanlage wie Schöpfe, z. B. Geräteschuppen oder Kleintierstallungen, freizuhalten.

§ 12

Entwässerung

Häusliche Abwässer sind unmittelbar in das Ortskanalnetz (Trennsystem) abzuleiten.

§ 13

Wasserwirtschaftliche Bestimmungen

1. Die unvorhergesehene Freilegung von Grundwasser ist unverzüglich dem Landratsamt Emmendingen als Unterer Wasserbehörde und dem Wasserwirtschaftsamt Freiburg anzuzeigen.
2. Eine Grundwasserableitung mittels Drainagen darf nicht erfolgen.
3. Das Untergeschoß des Bauvorhabens ist bis zur Oberkante des vorhandenen Geländes als wasserdichte Wanne auszubilden.
4. Das Grundwasser ist sowohl während des Baues als auch nach Fertigstellung des Vorhabens vor jeder Verunreinigung zu schützen (Sorgfalt beim Betrieb von Baumaschinen und im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Anwendung grundwasserunschädlicher Isolier-, Anstrich- und Dichtungsmaterialien usw.). Abfälle jeglicher Art dürfen nicht in die Baugrube gelangen.

§ 14

Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes und den Bebauungsvorschriften gilt § 31 BBauG bzw. § 57 LBO.

Mit Verfügung des Landratsamtes

23. MAI 1990

Emmendingen vom
wurde keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht (§ 11 Abs. 3 BauGB).

Ger. D. Stratz
Dr. Stratz



7831 Sexau, den 23. 06. 87

beglaubigt

W. R. ...

K. ...
(Schöpfli)
Bürgermeister

