

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

**BEBAUUNGSPLAN "BREITE / BRETTENBACHWEG"**

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 28.02.2013



## **1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)**

### **1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird das "Allgemeine Wohngebiet" nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Es sind gemäß § 1 Abs. 9 die folgenden Nutzungen aus § 4 Abs. 2 Nr. 1 - 3 BauNVO **allgemein zulässig**:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

**Ausnahmsweise** können die folgenden Nutzungen aus § 4 Abs. 3 Nr. 1-3 BauNVO zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

**Nicht zulässig** sind die folgenden Nutzungen aus § 4 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO:

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

**Nebenanlagen** sind im Rahmen der BauNVO allgemein zulässig.

#### **1.1.1 Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Je Wohngebäude sind maximal 3 Wohnungen zulässig. Eine Doppelhaushälfte zählt als ein Wohngebäude.

### **1.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Es wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nur Einzel- oder Doppelhäuser.

### **1.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

#### **1.3.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl**

Die Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) und Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO) werden durch Eintragung im zeichnerischen Teil festgesetzt.

### **1.3.2 Vollgeschosse**

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO) wird durch Eintragung im zeichnerischen Teil festgesetzt.

### **1.3.3 Höhenbegrenzungen (§ 9 Abs. 3 BauGB)**

#### **1.3.3.1 Erdgeschoss - Rohfußbodenhöhe**

Die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EGFH) von Wohngebäuden, gemessen in der Gebäudemitte, darf nicht höher als 1,0 m über der Straßenoberkante (Randstein) liegen.

#### **1.3.3.2 Traufhöhe**

Die Traufhöhe, gemessen von der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens (EGFH) bis zum Schnittpunkt Außenmauerwerk/ Unterkante Dachkonstruktion, darf im Mittel gemessen höchstens 6,50 m betragen.

#### **1.3.3.3 Gebäudehöhen bei Hauptgebäuden, Nebengebäuden und Garagen**

Die Gebäudehöhe ("H") bei Hauptgebäuden, gemessen ab der Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe bis zur obersten Dachbegrenzungskante (i. d. R. der First), darf 10,0 m nicht überschreiten. Garagen dürfen eine Gebäudehöhe von 5,0 m nicht überschreiten.

### **1.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

#### **1.4.1 Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden (§ 24 Abs. 3 BauNVO).

#### **1.4.2 Freihaltezone an der öffentlichen Verkehrsfläche**

Feste überirdische Einbauten und Bauteile (wie Zäune und Masten) sind in einem Streifen von 25 cm entlang der öffentlichen Verkehrsfläche nicht zulässig.

#### **1.4.3 Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen**

Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern die Abstandsflächen gemäß LBO eingehalten werden (§ 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO). Als Carports werden überdachte Stellplätze definiert, die mindestens an zwei Seiten offen sind.

Bei Stellplätzen, Garagen und Carports, deren Einfahrt parallel zur Straße liegt, ist ein Mindestabstand von 0,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Bei

Garagen, deren Einfahrt senkrecht zur Straße liegt, ist ein Mindestabstand von 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten (Stauraum).

**1.5 Erdmassenausgleich, Ausschluss von Metalldächern  
(Maßnahmen zum Schutz des Bodens gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Überschüssige Erdmassen, die nicht auf dem Grundstück verteilt werden können, sind nachweislich anderweitig zu verwerten (z. B. durch die Gemeinde selbst für Lärmschutzmaßnahmen, Dämme von Verkehrswegen, Beseitigung von Landschaftsschäden, über eine Aufbereitungsanlage oder über die Erdaushubbörse). Dabei wird vorausgesetzt, daß das Erdmaterial nicht mit Schadstoffen belastet ist. In Zweifelsfällen sind Bodenuntersuchungen erforderlich. Bei belastetem Material ist die Reinigung oder die geordnete Entsorgung in einer geeigneten Anlage sicherzustellen.

Nicht beschichtete kupfer-, zink- oder bleigedckte Dächer, bei denen auf Grund von Alterungsprozessen oder durch sauren Regen Metallionen gelöst werden können, sind zum Schutz des abgeleiteten Niederschlagswassers vor Verunreinigungen durch Metallionen nicht zulässig.

**1.6 Pflanzgebote für Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Auf den Baugrundstücken sind je angefangene 300 qm Grundstücksfläche mindestens 1 einheimischer Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten.

## **2 HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN VON TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE**

### **2.1 Bestimmungen zur Durchführung der Regenwasser- und Abwasserbeseitigung**

#### **2.1.1 Häusliche Abwässer**

Alle häuslichen Abwässer sind in die öffentliche Kanalisation der Gemeinde Sexau abzuleiten. Es wird im Trennsystem entwässert. Die ordnungsgemäße Entwässerung des Grundstückes ist im Entwässerungsantrag und vor Ort am offenen und geschlossenen Graben nachzuweisen.

#### **2.1.2 Befestigte Flächen**

Die auf den Grundstücken zu befestigenden Flächen (Garagenzufahrten, Hofflächen, Abstellplätze, Wege usw.) sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Zu befestigende Flächen, die zu Wohngebäuden gehören, sind mit einem Gefälle zu angrenzenden Rasen- bzw. Gartenflächen oder Versickerungsmulden auf dem eigenen Grundstück zu versehen. Die Herstellung dieser Flächen soll soweit als möglich aus wasserdurchlässigen Materialien (Rasengittersteine, großfugiges Pflaster mit Rasenfuge, Forstmischung usw.) erfolgen.

Das Waschen von Fahrzeugen und das Lagern und die Verwendung von wassergefährdenden Stoffen soll auf offenen Flächen grundsätzlich nicht stattfinden.

#### **2.1.3 Entwässerungssatzung**

Es ist die Entwässerungssatzung der Gemeinde Sexau anzuwenden.

### **2.2 Bestimmungen für die Durchführung von Erdarbeiten**

#### **2.2.1 Oberboden**

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.

#### **2.2.2 Bodenarbeiten**

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

### 2.2.3 Bodenabtrag

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen.

### 2.2.4 Geländeaufschüttungen

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.

### 2.2.5 Bauschutt

Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen und darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.

### 2.2.6 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Oberboden: Oberboden

Der für geplante Grünanlagen und Grabeflächen benötigte Oberboden sollte auf dem Baugrundstück verbleiben. Ein Überschuß an Oberboden 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 zwischenzulagern.

### 2.2.7 Lagerung des Oberbodens

Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Oberboden max. 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

### 2.2.8 Unterbodenverdichtungen

Vor Wiederauftrag des Oberbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis zum Anschluß 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.

## 2.3 Landwirtschaftliche Emissionen

Es wird darauf hingewiesen, dass die von landwirtschaftlichen Grundstücken ausgehenden Emission (Stäube, Gerüche, Geräusche, Abdrift von Pflanzenschutzmitteln) als ortsüblich hinzunehmen sind.

### 2.4 Baugrund, Bohranzeigen

Bei etwaigen geotechnischen Fragen wird eine geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Zur Untersuchung der Grundwassersituation sind i.d.R. Bohrungen/ Erdaufschlüsse erforderlich. Es wird darauf hingewiesen, dass für Bohrungen über 10 m Tiefe und grundsätzlich für alle Erdaufschlüsse/Bohrungen, die das Grundwasser erreichen, ein Bohranzeige erforderlich ist (§ 37 Wassergesetz Baden-Württemberg).

### 2.5 Denkmalpflege, zufällige Funde

Da im Planungsgebiet bisher unbekannte archäologische Bodenfunde zutage treten können, ist der Beginn der Erschließungsarbeiten sowie alle weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig mit dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26-Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege (per Post, per Fax: 0761/208-3599 oder per E-Mail: referat26@rpf.bwl.de) abzustimmen. Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u. ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

### 2.6 Erdgasversorgung

Hinweis der **badenova AG&Co.KG, Freiburg**, vom 19.12.2012:

Bei gegebener Wirtschaftlichkeit kann das Planungsgebiet über das bestehende Leitungsnetz im Brettenbachweg mit Erdgas versorgt werden. Für Leitungsverlegungen in öffentlichen Verkehrsflächen werden geeignete Leitungstrassen gemäß DIN 1998 benötigt. Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der badenova Netz GmbH ausgeführt. Anschlussleitungen sind gradlinig und auf dem kürzesten Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum (gemäß DIN 18012) zu führen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Erdgasleitungsnetzes, sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger, ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der badenova AG & Co. KG, Tullastr.61, 79108 Freiburg i. Br., so früh als möglich schriftlich angezeigt werden.

### **2.7 Hinweis der Deutschen Telekom Technik GmbH, Offenburg vom 07.01.2013**

Die neuen Bauplätze können mit den vorhandenen Netzreserven versorgt werden. Die Anschlussmöglichkeit besteht entlang der Grenze der Grundstücke 1819 und 1819/2 im Brettenbachweg. Die Bauträger/Bauherren werden gebeten sich rechtzeitig an die Bauherrenhotline unter 0800 3301903 zu wenden.

### **2.8 Hinweis der EnBW Regional AG, Rheinhausen**

Das geplante Baugebiet kann aus dem vorhandenen Kabelnetz versorgt werden. Die mögliche Lückenbebauung wird über das Freileitungsnetz angeschlossen oder, soweit es technisch sinnvoll ist, über Erdkabel versorgt. Die Herstellung des elektrischen Versorgungsnetzes erfolgt durch ein von der EnBW Regional AG beauftragtes qualifiziertes Unternehmen. Bei der Ausführungsplanung ist der hierfür erforderliche zeitliche Aufwand bei der EnBW Regional AB zu erfragen und im Bauzeitenplan zu berücksichtigen.

### **2.9 Hinweis des Landratsamtes Emmendingen, Untere Wasserbehörde**

#### **Oberflächengewässer, Hochwasser**

Das Planungsgebiet grenzt mit der nordwestlichen Ecke an den Brettenbachweg, der in diesem Abschnitt parallel zum Brettenbach verläuft. Die Befahrbarkeit des Weges darf durch die zukünftige Grundstücksnutzung nicht beeinträchtigt werden, so dass eine praktikable Gewässerunterhaltung dauerhaft möglich bleibt.

Mit der Hochwasserpartnerschaft am 15.11.2012 wurden die Entwürfe der Hochwasserrisikokarten, die landesweit erstellt werden, veröffentlicht. Danach ist der rechnerische Wasserstand bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis im Brettenbach so hoch, dass Teilbereiche des Weges überflutet werden. Bei extremen Hochwasserereignissen (Hochwasserereignisse mit einer Wahrscheinlichkeit seltener als 100 Jahre oder Abflusszustände, bei denen Brücken zugesetzt sind) werden der Weg und die Randbereiche der angrenzenden Flurstücke überflutet. Es wird eine hochwasserangepasste Bauweise empfohlen. Die mögliche Wasserspiegellage sollte dafür bei der Planung der Geländegestaltung und der Gebäudehöhen (z.B. Erdgeschossfußboden, Kellerlichtschächte, etc.) berücksichtigt werden.

### **2.10 Hinweis des Landratsamtes Emmendingen, Amt Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht**

1. Die Grundsätze und Grundpflichten der Kreislaufwirtschaft und der gemeinwohlverträglichen Abfallbeseitigung sind zu beachten (§§ 7 ff KrWG).



- 2 Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
3. Eine Ausnahme stellt die Verwertung von geeignet aufbereitetem Baustoffrecyclingmaterial dar, das die Anforderungen Z1 und die sonstigen Maßgaben des Schreibens des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14. März 2007 GABl. Nr. 4, S 172) in Kraft getreten am 14 März 2007 erfüllt und für betriebstechnisch notwendige Zwecke (z. B. Fahrstraßen) erforderlich ist.
4. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.
5. Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist der weitere Handlungsbedarf mit dem Landratsamt Emmendingen abzustimmen. Es sind Einrichtungen bis zur Klärung der Laborbefunde zur Sammlung des Aushubes zu schaffen, z.B. einzelne Mulden mit Abdeckplanen aufzustellen.
6. Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und vorrangig (eventuell zuvor aufbereitet) der Verwertung oder einer zulässigen Deponierung zuzuführen.
7. Falls unbelastetes Aushubmaterial nicht auf dem Anfallflurstück verbleiben darf/kann, so ist die Verwendung mit dem Landratsamt Emmendingen zu klären.
8. Es darf kein teerhaltiges Material zur Aufbereitung gelangen.

### **2.11 Hinweis des Gesundheitsamtes, Emmendingen**

Die herzustellenden Anlagen der öffentlichen Wasserversorgung müssen den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen.

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

Sollten Retentionszisternen als Betriebswasseranlagen für WC-Spüleleitungen verwendet werden, 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 Trinkwasserverordnung hat und zusätzlich in Haushalten betrieben werden, sind nach § 13(4) TrinkwV dem Gesundheitsamt anzuzeigen.

Sexau, den 28.02.2013

.....  
(Goby, Bürgermeister)



**HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN "BREITE / BRETENBACHWEG"**

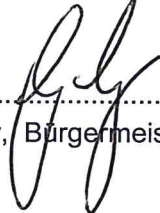
Fassung des Satzungsbeschlusses vom 28.02.2013

Seite - 9/9 -

**Ausgefertigt:**

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes mit den dazugehörigen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Sexau übereinstimmt.

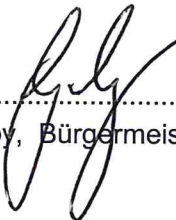
Sexau, den **07. März 2013** .....

  
.....  
(Goby, Bürgermeister)



**Rechtskräftig** durch Bekanntmachung vom **08. März 2013** .....

Sexau, den **08. März 2013** .....

  
.....  
(Goby, Bürgermeister)

