

INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
1.2	Lage des Deckblattbereichs	2
1.3	Flächennutzungsplan	3
1.4	Vorhandener Bebauungsplan.....	4
1.5	Planungsverfahren	6
2	INHALT DER PLANUNG	6
2.1	Deckblatt.....	7
2.2	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	8
2.2.1	Art der baulichen Nutzung	8
2.2.2	Maß der baulichen Nutzung	9
2.2.3	Bauweise	9
2.2.4	Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen	9
2.2.5	Grünordnerische Festsetzungen	9
2.3	Örtlicher Bauvorschriften.....	10
2.3.1	Dächer und Fassaden.....	10
2.3.2	Aufschüttungen	11
2.3.3	Einfriedungen	11
2.3.4	Abfallplätze	11
2.3.5	Außenantennen.....	11
2.3.6	Stellplatzverpflichtung	11
2.3.7	Umgang mit Niederschlagswasser	12
3	UMWELTBELANGE	12
4	IMMISSIONEN	12
5	HOCHWASSER.....	13
6	VER- UND ENTSORGUNG	13
7	BODENORDNUNG.....	13
8	KOSTEN.....	13
9	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN	14

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Sexau erfreut sich eines stetigen Bevölkerungswachstums und einer anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnbauland. Die in der Vergangenheit ausgewiesenen Baugebiete sind zwischenzeitlich nahezu alle aufgesiedelt. Nachdem auch im jüngsten Neubaugebiet „Moos III“ nur noch wenige Bauplätze zur Verfügung stehen, besteht weiterer Handlungsbedarf. Bereits in der Vergangenheit wurden systematisch Innenentwicklungspotentiale mobilisiert, die jedoch fast vollständig ausgeschöpft sind. Ein Ziel der Gemeinde Sexau ist es, weitere Wohngebietsflächen planungsrechtlich für eine Bebauung vorzubereiten und so die Abwanderungen zu reduzieren.

Mit der vorliegenden Planung möchte die Gemeinde Sexau deshalb an das bestehende Siedlungsgefüge anknüpfen und auf dem bestehenden Wohngrundstück mit der Flst.Nr. 2015 eine weitere Wohnbaufläche schaffen. Dazu ist es notwendig, den westlichen Bereich des Grundstücks (ca. 0,12 ha), der aktuell noch dem Außenbereich zuzuordnen ist, in den Bebauungsplan „Vordersexau“ aufzunehmen und die angestrebte Bebauung planungsrechtlich vorzubereiten.

Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung am Ortsrand sowie zur planungsrechtlichen Vorbereitung des Vorhabens wird es notwendig, den rechtskräftigen Bebauungsplan „Vordersexau“ im Bereich des Grundstücks mit der Flst.Nr. 2015 in einem 2-stufigen-Regelverfahren zu ändern und zu erweitern. Dabei müssen aus bauordnungsrechtlicher Sicht auch die veralteten Gestaltungsvorschriften in neu zu erlassenden örtlichen Bauvorschriften modifiziert werden.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum südlich des Planbereichs befindlichen Gewerbegebiets, ist eine immissionsschutzrechtliche Untersuchung und Berücksichtigung erforderlich. Bei der Erweiterung des Bebauungsplans sind zudem die natur- und artenschutzrechtlichen Belange, insbesondere vor dem Hintergrund der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen, zu beachten.

Das Grundstück mit der Flst.Nr. 2015 ist bereits über die Straße „Im Grün“ erschlossen, sodass neben den Planungsaufwand keine wesentlichen Kosten für die Gemeinde „Sexau“ entstehen.

Aufgrund der Parzellenunschärfe des Flächennutzungsplans und der geringen Flächengröße des Erweiterungsbereichs kann die Bebauungsplanänderung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Im Einzelnen werden folgende Ziele und Zwecke verfolgt:

- Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden
- Sicherstellung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung am Ortsrand unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungen
- Sicherung und Gestaltung des Ortsbildes (Erlass örtlicher Bauvorschriften)
- Ökonomische Erschließung über die bereits vorhandene öffentliche Erschließungsstraße „Im Grün“
- Berücksichtigung der Belange des Natur- und Artenschutzes

1.2 Lage des Deckblattbereichs

Der ca. 0,12 ha große Deckblattbereich befindet sich am westlichen Ortsrand der Gemeinde Sexau und umfasst Teile der Grundstücke mit den Flst.Nrn. 2015 und 892/1.

Das Grundstück mit der Flst.Nr. 2015 wird als Wohngrundstück genutzt, ist bereits bebaut und eingegrünt. Das Grundstück mit der Flst.Nr. 892/1 ist ein Wegegrundstück im Eigentum der Gemeinde Sexau.

Nördlich grenzt das landwirtschaftlich genutzte Grundstück mit der Flst.Nr. 886 an den Deckblattbereich an. Im Osten befinden sich Teile des Wohngrundstücks mit der Flst.Nr. 2015. Südlich grenzt das Wegegrundstück mit der Flst.Nr. 892/1 sowie die Grundstücke mit den Flst.Nrn. 2119/1 und 2119 an. Auf dem Grundstück mit der Flst.Nr. 2119 befindet sich ein Gewerbebetrieb. Im Westen befindet sich ein gärtnerisch genutztes Grundstück mit der Flst.Nr. 888.

Der maßgebliche Deckblattbereich ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen.





Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan VVG Emmendingen, Freiamt, Malterdingen, Sexau und Teningen von 2006 mit rot umrandeten Planbereich (ohne Maßstab; genordet)

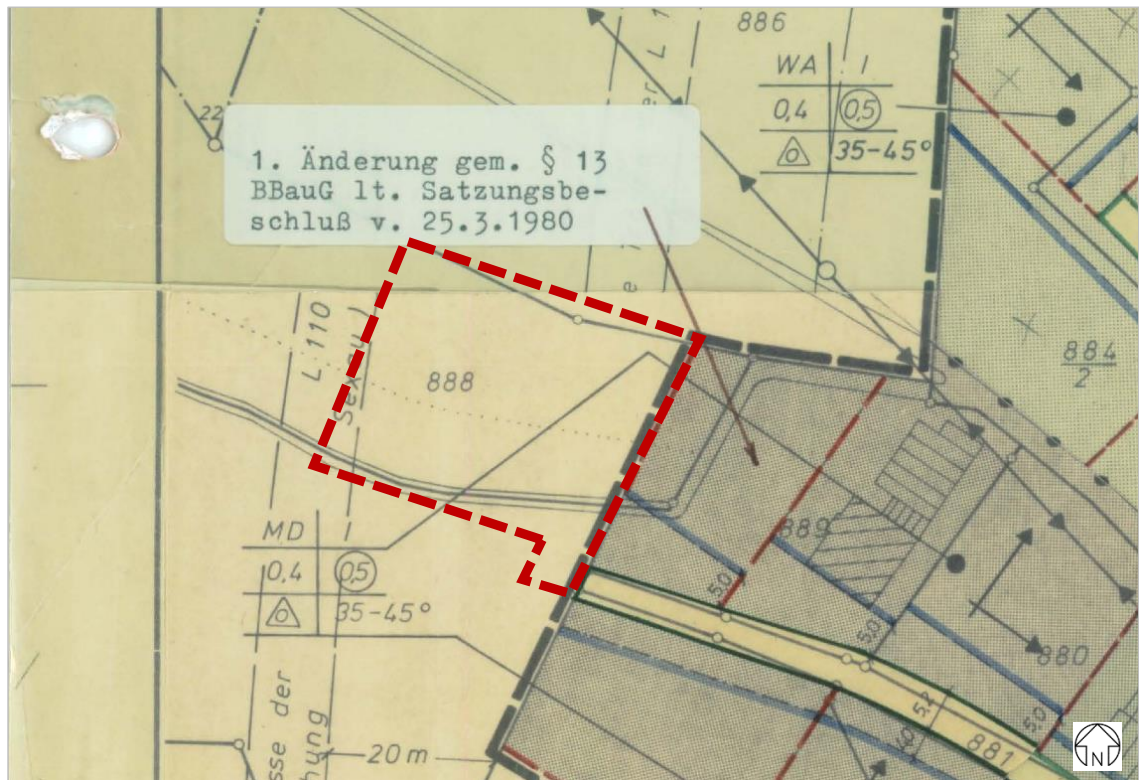
1.4 Vorhandener Bebauungsplan

Der Bebauungsplan „Vordersexau“ trat am 17.10.1977 in Kraft. Im Zuge der rein zeichnerischen 1. Änderung (seit 17.07.1980 in Kraft) wurde der östliche Teil des Grundstücks mit der Flst.Nr. 2015 (damals Teilfläche des Flst.Nr. 890) in den Geltungsbereich aufgenommen und als Dorfgebiet festgesetzt. Der Deckblattbereich der vorliegenden 2. Änderung erweitert den rechtskräftigen Bebauungsplan „Vordersexau“ nun für den westlichen Teil des Grundstücks mit der Flst.Nr. 2015 um weitere ca. 1.170 m². Die Änderungen betreffen erneut ausschließlich den Deckblattbereich.

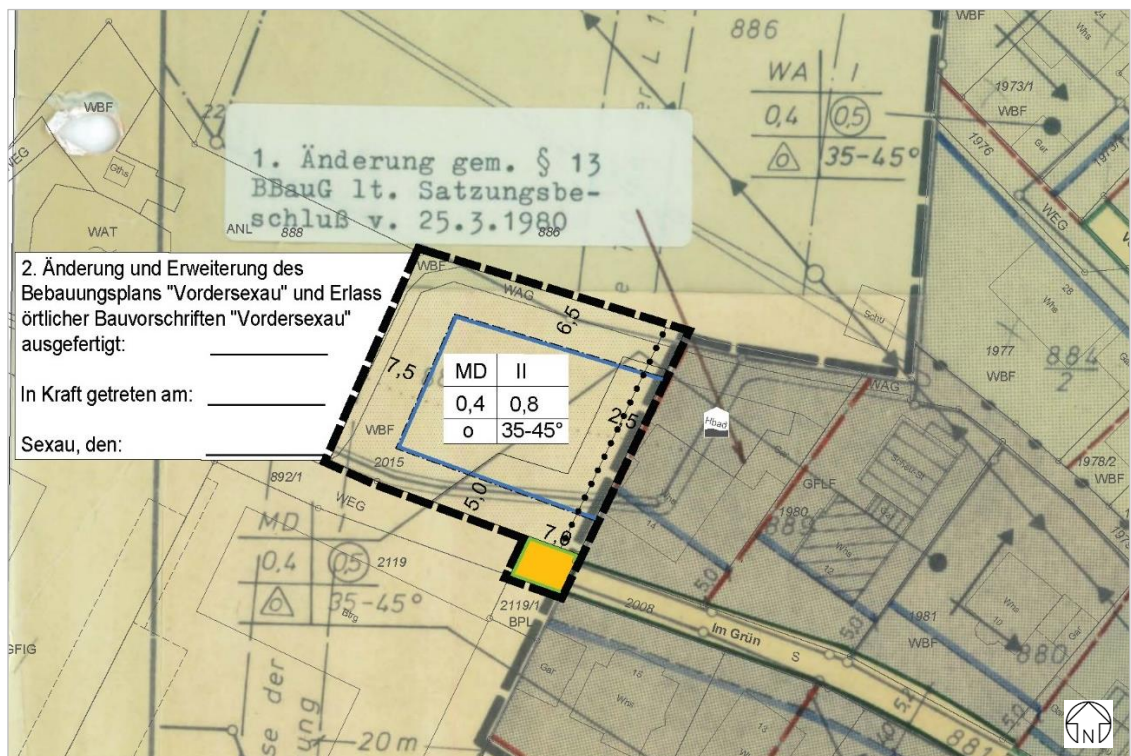
Da der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahr 1976 stammt und nicht mehr zeitgemäß ist, sollen die planungsrechtlichen Festsetzungen für den Deckblattbereich neu gefasst werden.

Seit der Novellierung des Baugesetzbuches vom 28.10.1995 spricht man vom sog. Trennungsgebot. Dieses zielt darauf ab, dass die planungsrechtlichen Festsetzungen, die ihre Rechtsgrundlagen im Baugesetzbuch finden, und die örtlichen Bauvorschriften, die ihre Rechtsgrundlagen in der jeweils geltenden Landesbauordnung finden, getrennt und damit auch als jeweils selbstständige Satzung beschlossen werden müssen.

Da der Bebauungsplan „Vordersexau“ dieses Gebot nicht erfüllt und im vorliegenden Fall nicht nur der Geltungsbereich des Bebauungsplans, sondern auch der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften (in der Fassung der Planaufstellung noch sog. „Gestaltungsvorschriften“) erweitert werden soll, entfallen für den Deckblattbereich der vorliegenden 2. Änderung die Gestaltungsvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplans und es werden örtliche Bauvorschriften auf Grundlage der derzeit geltenden Gesetze neu erlassen.



Ausschnitt rechtskräftiger Bebauungsplan „Vordersexau“ in der Fassung der 1. Änderung mit Darstellung des Deckblattbereichs (rot) (genordet; ohne Maßstab)



Ausschnitt rechtskräftiger Bebauungsplan „Vordersexau“ in der Fassung der 1. Änderung mit Darstellung des Deckblatts der vorliegenden 2. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan „Vordersexau“ (genordet; ohne Maßstab)

1.5 Planungsverfahren

Aufgrund der Lage im Außenbereich wird ein zweistufiges Regelverfahren nach §§ 3 und 4 BauGB sowie eine Umweltprüfung mit Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung notwendig. Im Folgenden werden die einzelnen Verfahrensschritte dargestellt und entsprechend datiert.

10.04.2025 Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Vordersexau“ sowie den Erlass der örtlichen Bauvorschriften „Vordersexau“ gem. § 2 (1) BauGB

10.04.2025 Der Gemeinderat billigt den Vorentwurf der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Vordersexau“ sowie den Entwurf des Erlasses der örtlichen Bauvorschriften „Vordersexau“ und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

____.____.____
bis ____.____.____ Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB

Anschreiben vom
____.____.____ mit
Frist bis
____.____.____ Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB

____.____.____ Der Gemeinderat billigt den Entwurf der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Vordersexau“ sowie den Entwurf des Erlasses der örtlichen Bauvorschriften „Vordersexau“ und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

____.____.____
bis ____.____.____ Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB

Anschreiben vom
____.____.____ mit Frist bis
____.____.____ Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB

____.____.____ Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Vordersexau“ sowie den Erlass der örtlichen Bauvorschriften „Vordersexau“ gem. § 10 (1) BauGB jeweils als eigenständige Satzung.

2 Inhalt der Planung

Der Bebauungsplan „Vordersexau“ in der Fassung der 1. Änderung wird um den Deckblattbereich erweitert. Dabei werden nur für den Deckblattbereich die planungsrechtlichen Festsetzungen neugefasst und örtlichen Bauvorschriften neu erlassen. Die

zeichnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans und die zugehörigen textlichen Festsetzungen bleiben dabei für den Planbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans unberührt.

2.1 Deckblatt

Zeichnerisch wird durch ein auf den gültigen Bebauungsplan aufzubringendes Deckblatt der zeichnerische Teil des Bebauungsplans „Vordersexau“ erweitert. Dadurch wird das Grundstück mit der Flst.Nr. 2015 vollständig in Geltungsbereich aufgenommen und nach Rechtskraft der 2. Änderung zum Innenbereich. Das westlich angrenzende Grundstück mit der Flst.Nr. 888 gehört dem gleichen Eigentümer wie das Grundstück mit der Flst.Nr. 2015. Es soll jedoch nicht erschlossen werden und verbleibt damit im Außenbereich.

Innerhalb des Deckblattbereich wird ein ca. 1.130 m² großes Dorfgebiet festgesetzt. Es knüpft unmittelbar an das bestehende Dorfgebiet des rechtskräftigen Bebauungsplans an.

Ebenso wird ein nach Osten hin offenes Baufenster unmittelbar an das bestehende Baufenster des rechtskräftigen Bebauungsplans angeschlossen, so dass ein zusammenhängendes Baufenster entsteht. Innerhalb dieser überbaubaren Grundstücksflächen ist Raum für insbesondere ein Wohngebäude, ein Schwimmbad und weitere Nebengebäude.

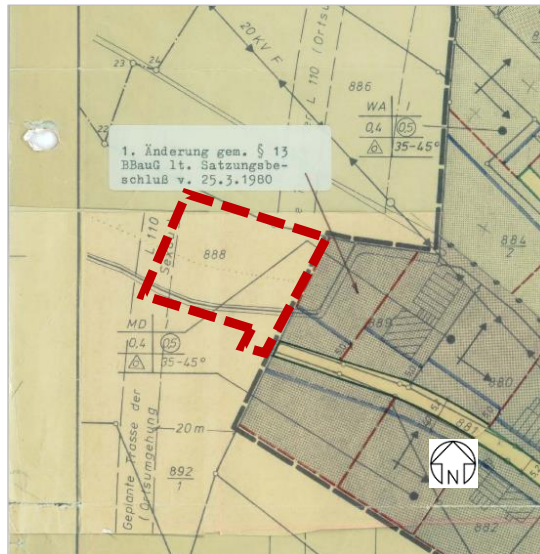
Orientiert am rechtskräftigen Bebauungsplan wird zeichnerisch ein Grenzabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von 5 m festgesetzt. Der Grenzabstand nach Norden und Westen wird entsprechend dem Planeintrag auf 6,50 m und 7,50 festgesetzt. So wird auf der einen Seite dem Eigentümer ausreichend Spielraum in Anordnung und Ausrichtung seiner baulichen Anlagen geben und so wird auf der anderen Seite ein gewisser Schutzabstand zum offenen Regenwasserkanal und zu den nördlich unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen gesichert. Darüber hinaus können so die bestehenden Gehölze und Grünflächen auf dem Grundstück erhalten bleiben.

Zur Sicherung der Erschließung wird im Bereich der bestehenden Zufahrt auch die öffentliche Verkehrsfläche (der Straße „Im Grün“) um ca. 40 m² auf dem gemeindeeigenen Wegegrundstück mit der Flst.Nr. 892/1 erweitert. Ein Ausbau des Weges ist Seitens der Gemeinde nicht vorgesehen.

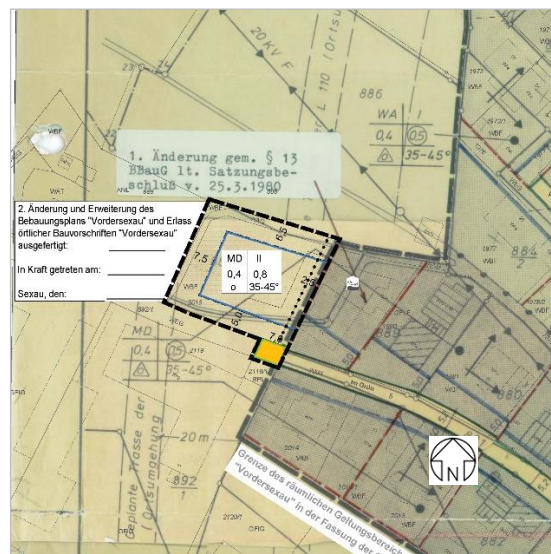
Da für den Deckblattbereich die maximale Zahl der Vollgeschosse und die Geschossflächenzahl (GFZ) geändert werden, wird eine neue Nutzungsschablone in den auszuscheidenden Deckblattbereich aufgenommen. Zudem wird mit einem Grenzabstand von 2,5 m eine entsprechende sog. „Knödelinie“ zur Abgrenzung zwischen den beiden Dorfgebieten mit einer unterschiedlichen maximalen Zahl der Vollgeschosse und GFZ zeichnerisch festgesetzt.

Um die Nutzungsschablone für das östliche Dorfgebiet des rechtskräftigen Bebauungsplans auch weiterhin zuordnen zu können, wird eine schwarze Linie von Süden nach Osten durch den Deckblattbereich gezogen (s. Abbildung).

Zum Verständnis der beiden folgenden Abbildungen wird darauf hingewiesen, dass in der Vergangenheit im Rahmen einer Flurneuordnung die Flst.Nrn. im Plangebiet und dessen Umfeld geändert wurden.



Ausschnitt rechtskräftiger Bebauungsplan „Vordersexau“ in der Fassung der 1. Änderung mit Rechtskraft vom 17.07.1980 mit rot umrandeten Deckblattbereich



Deckblatt der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Vordersexau“ und Erlass örtlicher Bauvorschriften (Stand: Frühzeitige Beteiligung)

2.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Für den Deckblattbereich der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Vordersexau“ werden die planungsrechtlichen Festsetzungen vollständig neugefasst. Alle nicht von der Änderung betroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen (außerhalb des Deckblattbereichs) gelten unverändert fort.

2.2.1 Art der baulichen Nutzung

Wie auch im rechtskräftigen Bebauungsplan im östlichen Teil des Grundstücks (Flst.Nr. 2015) wird für den westlichen Teil des Grundstücks ein Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO festgesetzt. Abweichend der Regelungen der Baunutzungsverordnung werden für den Deckblattbereich folgende Nutzungen ausgeschlossen:

1. Einzelhandelsbetriebe
2. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
3. Gartenbaubetriebe und Tankstellen
4. Vergnügungsstätten, Sexshops, Bordelle und bordellartige Betriebe

Um die zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde Sexau zu schützen, werden Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

Schank- und Speisewirtschaften sowie für Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind unzulässig, da diese Nutzungen im Ortskern gewünscht sind und die Bauflächen am Ortsrand auch den zulässigen Hauptnutzungen vorbehalten bleiben sollten.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind aufgrund des hohen Flächenverbrauchs und der damit zu erwartenden Immissionen unzulässig.

Vergnügungsstätten, Sexshops, Bordelle und bordellartige Betriebe stehen dem ländlich geprägten Ortsbild von Sexau entgegen. Durch den Ausschluss dieser Nutzungen sollen negative städtebauliche Entwicklungen (sog. Trading-Down-Effekt) in Sexau vermieden werden.

2.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse, der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt und ist der Nutzungsschablone im Planeintrag zu entnehmen. Ebenso wird textlich in den Bebauungsvorschriften die maximal zulässige Traufhöhe (TH_{max}) festgesetzt.

Die im Dorfgebiet (MD) festgesetzte GRZ von 0,4 gewährleistet im Sinne des Gebots des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine sinnvolle Ausnutzung des Grundstücks und entspricht der GRZ des rechtskräftigen Bebauungsplans bzw. der GRZ auf den umliegenden Grundstücken im Dorfgebiet des Bebauungsplans „Vordersexau“. Der unversiegelte Flächenanteil steht zur Begrünung und Bepflanzung des Plangebiets zur Verfügung.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Vordersexau“ ist lediglich ein Vollgeschoss zulässig. Im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird für den vorliegenden Deckblattbereich die maximale Zahl der Vollgeschosse auf zwei erhöht. Analog dazu und im Verhältnis zur GRZ von 0,4 wird eine entsprechende GFZ von 0,8 festgesetzt.

Die maximal zulässige Traufhöhe (TH) von 230 m üNN entspricht in Bezug auf den nächstgelegenen Kanaldeckel der bereits vorhandenen Straße „Im Grün“, der auf einer Höhe von 225,40 m üNN liegt, einer Höhe von ca. 4,50 m. Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Vordersexau“ wurde ebenfalls eine maximale Traufhöhe von 4,50 m für das erweiterte Dorfgebiet zugelassen. Dementsprechend orientiert sich die festgesetzte maximale Traufhöhe von 230 m üNN an den vorhandenen Traufhöhen in der Umgebung im Bebauungsplan „Vordersexau“.

2.2.3 Bauweise

Die bestehende Siedlungsstruktur ist geprägt durch eine aufgelockerte Bebauung. Die offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern gewährleistet gute Belichtungsverhältnisse und angemessene Abstände zu den Grundstücksgrenzen.

2.2.4 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Im Dorfgebiet (MD) ist für Kfz-Stellplätze, Garagen und Carports ein Mindestabstand von 0,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten, um sicherzustellen, dass kein geparktes Kfz in den öffentlichen Straßenverkehrsraum hineinragt. Damit ein gewisser Stauraum vor Garagen für einen zweiten Stellplatz freigehalten werden muss, wird festgesetzt, dass zwischen Garagen und der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ein Mindestabstand von 5,0 m eingehalten werden muss.

Grundsätzlich können gemäß § 23 (5) BauNVO Garagen, Carports, offene Kfz-Stellplätze und Fahrrad-Stellplätze sowie auch Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO, die der Ver- oder Entsorgung der Baugebiete dienen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) zugelassen werden. Aufgrund des ausreichend groß dimensionierten Baufensters und zum Erhalt der begrünten unbebauten Grundstücksflächen wird festgesetzt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO außerhalb des Baufensters nur bis zu einem Volumen von 50 m³ zulässig sind.

2.2.5 Grünordnerische Festsetzungen

Wege- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind als wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke, Drainpflaster) auszuführen. Aspekten des Klimaschutzes und der Vermeidung von Regenwasserableitung wird damit Rechnung getragen, da die Verringerung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung

vermieden werden kann und Anlagen für die Regenrückhaltung geringer dimensioniert werden können.

Zum Schutz nachtaktiver Insekten und zum Schutz von Fledermäusen ist die Außenbeleuchtung auf das erforderliche Mindestmaß zu reduzieren und insekten- und fledermausverträglich zu gestalten. Dazu zählen die Verwendung von LED oder anderen Leuchtmitteln ohne oder mit nur geringem UV-Anteil mit warmweißer Farbtemperatur bis max. 3000 Kelvin, eine maßvolle, gleichmäßige und gezielte Beleuchtung der zu beleuchtenden Flächen von oben nach unten, die Abschirmung von Streulicht sowie ein zeitlich bedarfsorientiertes bzw. bewegungsgesteuertes Ein- und Ausschalten bzw. Dimmen. Der Einsatz energiesparender Beleuchtungsanlagen dient darüber hinaus den allgemeinen Energieeinsparbemühungen zugunsten des Klimaschutzes.

Zur Vermeidung einer Kontamination des Bodens oder des Grundwassers sind Dach- eindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei nur in beschichteter oder anderweitig behandelter Ausführung, die eine Kontamination unterbindet, zulässig.

Die festgesetzten Pflanzgebote dienen der Ein- und Durchgrünung des Plangebiets, der gestalterischen Aufwertung sowie dem Erhalt der Bodenfunktionen, Förderung der Grundwasserneubildung und der Aufwertung von Biotopstrukturen für Pflanzen und Tiere. Dabei gilt, dass bei Abgang oder Fällung von Bäumen bzw. Sträuchern als Ersatz ein vergleichbarer Baum bzw. Strauch gemäß der Pflanzenliste nachzupflanzen ist.

2.3 Örtlicher Bauvorschriften

Da der Bebauungsplan „Vordersexau“ das Trennungsgebot zwischen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften nicht erfüllt und im vorliegenden Fall nicht nur der Geltungsbereich des Bebauungsplans, sondern auch der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften (in der Fassung der Planaufstellung noch sog. „Gestaltungsvorschriften“) erweitert werden soll, entfallen die Gestaltungsvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplans. D.h., dass örtliche Bauvorschriften auf Grundlage der derzeit geltenden Gesetze neu erlassen werden. Die neu erlassenen örtlichen Bauvorschriften gelten jedoch nur für den Deckblattbereich.

Vorschriften zu Dächern, Fassaden, Aufschüttungen, Einfriedungen, Abfallplätzen und Außenantennen sollen einer gestalterischen Einbindung des Gebiets in den städtebaulichen, ländlich geprägten Kontext dienen. Hierbei werden die städtebaulichen Anforderungen an eine zeitgemäße und verträgliche Gestaltung im gesamtörtlichen Zusammenhang berücksichtigt und gleichzeitig dem Bauherrn ein gewisser gestalterischer Spielraum gegeben.

2.3.1 Dächer und Fassaden

Wie zuvor in den Gestaltungsvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplans und damit entsprechend der Bestandsbebauung sind für Hauptgebäude ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 35 bis 45° zulässig. Dadurch kann ein harmonisches Ortsbild geschaffen werden.

Bei Nebengebäuden, Garagen und Carports soll ein relativ großer Spielraum bei der Dachgestaltung eröffnet werden. Daher sind diese mit einer Dachneigung von 0° bis 45° herzustellen. Dabei sind flache und flachgeneigte Dächer (0° - 15° Dachneigung) von Nebengebäuden, Garagen und Carports sind mit einer vegetativen Dachbegrünung (Mindestsubstrathöhe 10 cm, extensive Pflege) zu versehen, da dies als gestalterisch, ökologisch und klimatisch sinnvoll angesehen wird.

Als ortstypische Elemente sind Dachaufbauten wie Gauben, Zwerchgiebel und Wiederkehren im gesamten Plangebiet zulässig. Diese sind jedoch zusammengerechnet nur

bis zu 2/3 der Länge der dazugehörigen Wandlänge zulässig.

Wellfaserzement, Dachpappe sowie glänzende oder reflektierende Materialien werden als ortsuntypische Materialien für Dacheindeckungen nicht zugelassen, da sie die Dachlandschaft negativ beeinflussen würden. Davon ausgenommen sind jedoch Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren).

Aus gestalterischen Gründen sind spiegelnde Materialien, mit Ausnahme von Fensterflächen und Anlagen, die der regenerativen Energiegewinnung dienen, bei der Fassadengestaltung unzulässig.

2.3.2 Aufschüttungen

Damit Gebäude nicht auf sogenannten „Erdhügeln“ errichtet werden, wird geregelt, dass Aufschüttungen eine Höhe von 225,90 m üNN nicht überschreiten dürfen. Dies entspricht in Bezug auf den nächstgelegenen Kanaldeckel der bereits vorhandenen Straße „Im Grün“, der auf einer Höhe von 225,40 m üNN liegt, einer Höhe von ca. 0,50 m.

2.3.3 Einfriedungen

Zur Vermeidung eines unkontrollierten Gehölzwuchses in die öffentlichen Verkehrsräume hinein, sind Hecken und Gehölzpflanzungen in einem Abstand von mindestens 0,50 m zur Grundstücksgrenze zu pflanzen. Die Höhe lebender Einfriedungen, wie einer Hecke, zum Nachbargrundstück ist ferner bereits gemäß § 12 (1) Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg auf maximal 1,80 m beschränkt.

Aus gestalterischen Gründen und auch zur Vermeidung von Verletzungen ist Stacheldraht nicht zulässig.

2.3.4 Abfallplätze

Nicht zuletzt zum Schutz des Ortsbildes sind Mülltonnenplätze und Abfallplätze (z.B. Kompostbehälter) dauerhaft gegenüber dem öffentlichen Räumen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Anlagen zur Abschirmung sind - sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt - zu begrünen (Kletterpflanzen oder Spalierbäume).

2.3.5 Außenantennen

Die Konzentration von Außenantennen und Parabolanlagen an einem Standort am Wohngebäude soll einen Antennenwildwuchs vermeiden und das Ortsbild schützen.

2.3.6 Stellplatzverpflichtung

Baumaßnahmen sind regelmäßig mit einer erhöhten Anzahl von Wohnungen und einem zusätzlichen Stellplatzbedarf verbunden, der grundsätzlich auf den Grundstücken nachgewiesen werden muss. Unter Berücksichtigung des Bedarfs für Zweitwagen und Besucherparkplätze reicht ein einzelner Stellplatz pro Wohneinheit im ländlichen Raum, wozu auch Sexau zählt, meistens nicht aus.

Gemäß § 37 (1) LBO ist bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen für jede Wohnung ein geeigneter Stellplatz herzustellen. Die LBO gibt aber gleichzeitig in § 74 (2) Nr. 2 LBO die Möglichkeit, die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen auf bis zu zwei Stellplätze zu erhöhen, soweit Gründe des Verkehrs oder städtebauliche Gründe dies rechtfertigen.

Vor diesem Hintergrund wird im Dorfgebiet (MD) die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen auf zwei Stellplätze erhöht. Als notwendige Stellplätze werden dabei auch Stauräume vor Garagen und Carports derselben Nutzungseinheit angerechnet.

2.3.7 Umgang mit Niederschlagswasser

Die vorgeschriebene dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück entspricht dem derzeitigen Umgang mit Niederschlagswasser auf dem Wohngrundstück mit der Flst.Nr. 2015.

Zur Entlastung der Abwasseranlagen und des weiterführenden Gewässers ist das Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen auf den einzelnen Grundstücken zu sammeln und gedrosselt abzugeben. Dazu sind die Errichtung und die Erhaltung einer Retentionszisterne mit Anschluss an den öffentlichen Regenwasserkanal bzw. den angrenzenden Regenwassergraben im Plangebiet vorzusehen.

Die Zisterne dient als Zwischenspeicher bei Regenereignissen. Deshalb muss der Eigentümer dafür sorgen, dass es sich um ein „zwangsentleertes“ Volumen handelt, welches immer zur Verfügung steht. Bei Trockenwetter darf also kein Niederschlagswasser in der Zisterne zwischengespeichert werden. Sie ist über eine Pumpe oder im Freispiegelabfluss nach jedem Regenereignis automatisch zu leeren. Ohne die Zwangsentleerung könnte das vorgeschriebene Volumen als Brauchwasser für die Gartenbewässerung zwischengespeichert und genutzt werden. Sollte es unmittelbar nach dem ersten Regen zu einem zweiten kommen, wären die Speicher noch gefüllt und es würde zu keiner Abminderung des Regenwetterabflusses (gedrosselten Einleitung) kommen. Sofern Niederschlagswasser für anderweitige Zwecke (Gartenbewässerung, Brauchwasser o.ä.) genutzt werden soll, ist der Speicher daher um das benötigte Zusatzvolumen zu erweitern.

3 UMWELTBELANGE

Parallel zum Bebauungsplan werden vom Büro für Landschaftsplanung Zurmühle aus Waldkirch ein Umweltbericht und eine artenschutzrechtliche Vorprüfung erarbeitet. Der Umweltbericht liefert mit der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung eine Grundlage zur landschaftsplanerischen Beurteilung und Bewertung der zu erwartenden Eingriffe und somit wichtiges Abwägungsmaterial. Neben der Darstellung der Bestandssituation und der Prognose über die Auswirkungen auf den Umweltzustand bei Durchführung der Planung enthält dieser auch die Inhalte des Grünordnungsplans sowie weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Umwelt.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Bestandteil der Begründung. Die darin vorgeschlagenen grünordnerischen und landschaftsplanerischen Maßnahmen sowie weitere umweltrelevante bzw. artenschutzrechtlich gebotene Maßnahmen werden in den Festsetzungs- bzw. Hinweiskatalog des Bebauungsplans aufgenommen.

4 IMMISSIONEN

Im Süden befindet sich im direkten Umfeld des Plangebiets ein gewerblicher Betrieb. Daher wurde bereits das Büro für Schallschutz Dr. Jans aus Ettenheim dazu beauftragt, eine schalltechnische Untersuchung durchzuführen. Dabei ist die Verträglichkeit zwischen der geplanten Dorfgebietsausweisung mit einer zusätzlichen Wohnbebauung und dem benachbarten Gewerbegebiet nachzuweisen. Die Ergebnisse sind zur Offenlage in den Bebauungsplan zu integrieren. Sollten immissionsschutzrechtlich gebotene Maßnahmen formuliert werden, sind diese vollumfänglich in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Nördlich des Plangebiets auf dem unmittelbar angrenzenden Flst.Nr. 886 befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Aufgrund des Abstandes von 6,50 m zum Baufluchtlinie sowie der bestehenden Mauer und dem dahinter verlaufendem Wassergraben wird für den Bestand sowie für das geplante Vorhaben auf dem Grundstück mit der Flst.Nr.

2015 nicht von einer Gefahr durch Spritzmittelabdrift ausgegangen. Ferner wird ein Hinweis in die Bebauungsvorschriften aufgenommen, dass es auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen zu Emissionen wie Gerüche, Stäube, Geräuschen und Erschütterungen kommen kann und diese, soweit sie nicht die immissionsschutzrechtlichen Grenzwerte überschreiten, als ortsüblich hinzunehmen sind.

5 HOCHWASSER

Teilbereiche des Deckblattbereichs werden nach Aussagen der Hochwassergefahrenkarte des Daten- und Kartendienstes der LUBW im Hochwasserfall (HQ-Extrem) eingestaut. Eine hochwasserangepasste Bauweise wird daher empfohlen. Gemäß dem geltenden Wasserrecht sind konkrete bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen Hochwasser jedoch nicht zwingend erforderlich.



Ausschnitt aus der Hochwassergefahrenkarte mit Darstellung des Deckblattbereichs (rot) (Quelle: LUBW; Stand: März. 2025; genordet; ohne Maßstab)

6 VER- UND ENTSORGUNG

Die Erschließung und damit auch die Ver- und Entsorgung des Wohngrundstücks mit der Flst.Nr. 2015 ist gesichert und erfolgt über die bestehende Straße „Im Grün“.

7 BODENORDNUNG

Ein amtliches Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich.

8 KOSTEN

Bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung fallen keine öffentlichen Erschließungskosten an.

9 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Dorfgebiet (WD)	ca. 1.130 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 40 m ²
Geltungsbereich	ca. 1.170 m²

Sexau, den

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Der Planverfasser

Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Deckblatts, der geänderten planungsrechtlichen Festsetzungen und der erlassenen örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats der Gemeinde Sexau übereinstimmen.

Sexau, den ____.

Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der ____.

Sexau, den ____.

Bürgermeister