

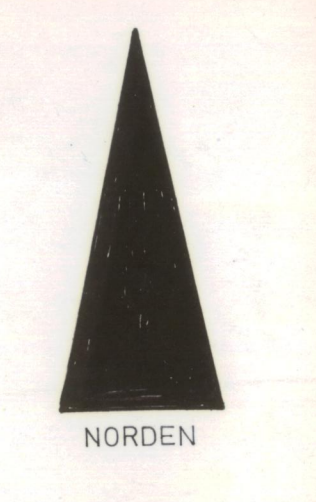
1. Änderung / Erweiterung des Bebauungsplans

1. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauNVO am 30.04.2002 in offiziellem Sitzung. Ortsübliche Bekanntheit durch Anschlag an der Verkehrsfläche von 10.00 - 13.00.02 und Hinweis im Anhang Nr. 17 vom 01.05.2002.
2. Vorgang: Höhenfestlegung durch Informationsveranstaltung am 30.04.2002.
3. Fortsetzung Höhenfestlegung durch öffentlichen Bebauungsplan nach § 4 Abs. 1 BauNVO am 01.05.2002.
4. Höllung des Entwurfs zur Änderung des Bebauungsplans von Seiten der Öffentlichkeit am 10.05.2002 in offiziellem Sitzung.
5. Ortsübliche Bekanntheit der Änderung durch Anschlag an der Verkehrsfläche von 21.05.2002 (01.05.2002) und Hinweis im Anhang Nr. 20 vom 01.05.2002.
6. Höllung der vorgesehenen Änderungen und Höhen im Gemeindeamt in offiziellem Sitzung vom 12.09.2002.
7. Höhenfestlegung nach § 10 BauNVO am 12.09.2002.
8. Höhenfestlegung nach § 10 BauNVO gemäß der Satzung über die Form der öffentlichen Bekanntmachung vom 07.04.1983 der Gemeinde Sexau durch Hinweis im Anhang Nr. 27 vom 18.07.2003 und Anschlag an der Verkehrsfläche von 21.07.2003 bis 29.07.2003.
9. Die Änderung des Bebauungsplans tritt damit am 29.07.2003 in Kraft.

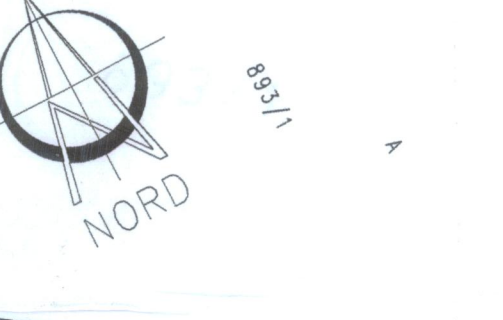
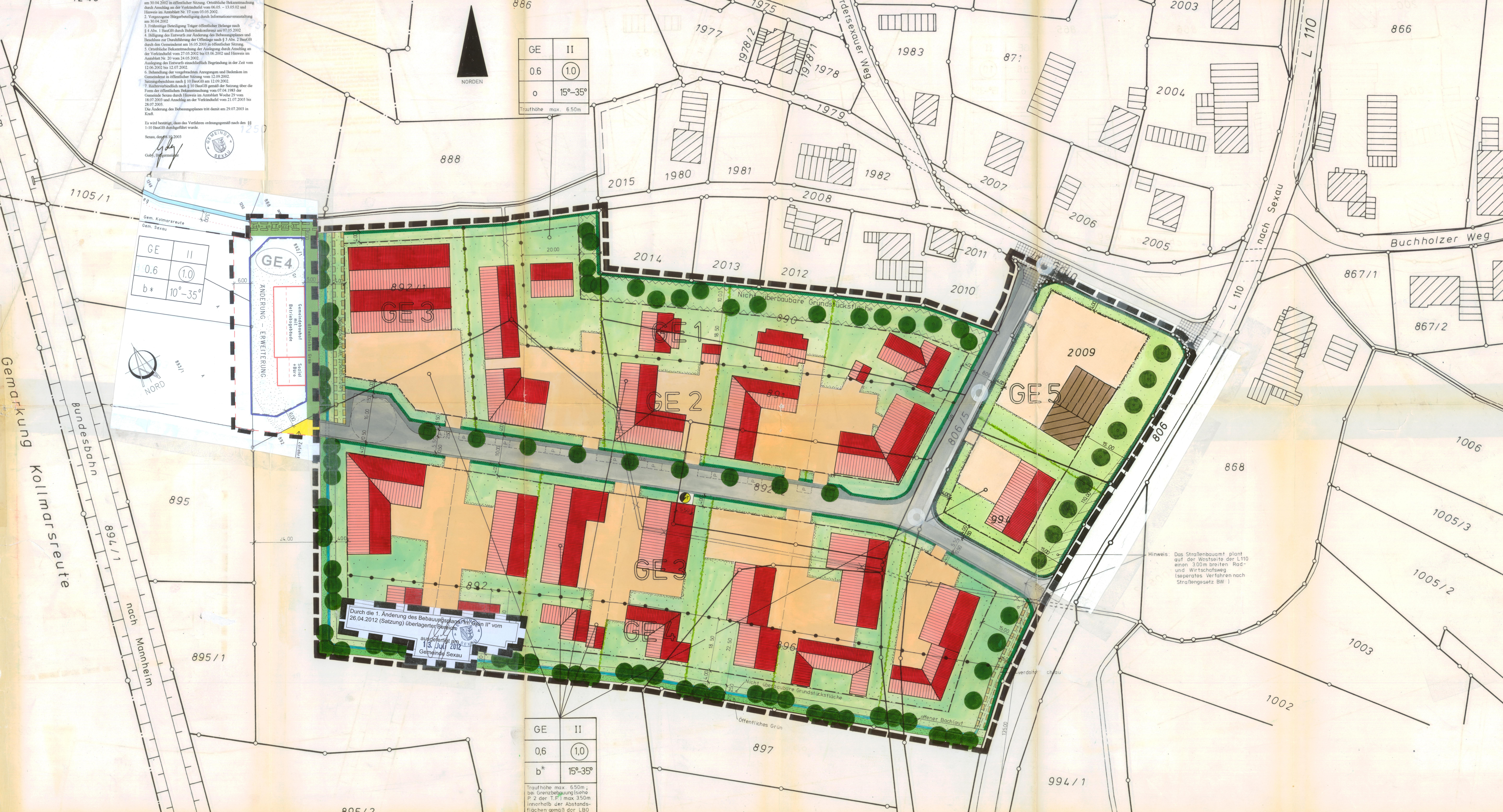
Es wird bestätigt, dass das Verfahren ordnungsgemäß nach den §§ 1-10 BauNVO durchgeführt wurde.

Sexau, den 01.08.2003

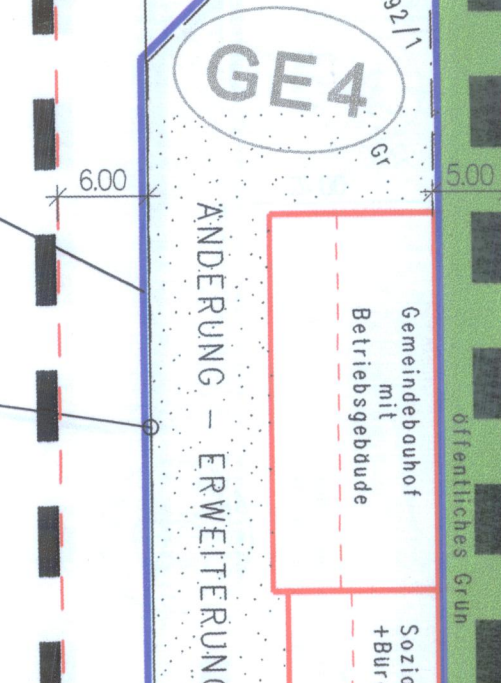
Oberbürgermeister



GE	II
0,6	1,0
o	15°-35°
Traufhöhe max. 6,50m	



GE	II
0,6	1,0
b*	10°-35°



Gemarkung Kollmarsreute

nach Monheim

nach Sexau

GE	II
0,6	1,0
b*	15°-35°
Traufhöhe max. 6,50m; Traufhöhe max. 6,50m; P 2 der T.P.I. max. 350m; innerhalb der Abstandsflächen gemäß der LBO	

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Stellplätze und Garagen
Zweck: Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
2. Höhen
Die maximale Traufhöhe von 6,50 m bzw. 3,50 m bei der eingeschossigen Grenzbebauung bezieht sich auf die jeweils angrenzende Erschließungsfläche in Straßenfrontmitte der Häuser. Sie wird berechnet zwischen Straßenbegrenzungslinie und Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaube.
Diese Traufhöhenbegrenzung gilt auch für andere als bauliche Anlagen.
3. Besondere Bauweise (GE 2 bis 5)
Innerhalb der Baugrenzen gilt die offene Bauweise, wobei jedoch jeweils auf der Ostseite eines jeweiligen Baugrundstückes eine eingeschossige Grenzbebauung mit maximal 3,50 m Traufhöhe bzw. mit maximal 5,00 m Firsthöhe zulässig ist.
4. Pflanzangebote
Auf den nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke ist je 200 m² Grundstücksfläche 1 großkroniger Laub- und Obstbaum in folgender Anordnung zu pflanzen:
a) In den Vorzonen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze je 40 m² 1 Baum in Gruppen gepflanzt.
b) Die restlichen Bäume auf den nicht überbauten Flächen verteilt.
Im Bereich der nicht überbauten Grundstücksfläche zur vorhandenen Wohnbebauung hin, ist entlang der Grundstücksgrenze eine mindestens 2 m hohe Hecke anzupflanzen (geschnittene Hecke). Vor dieser Hecke (Planentwurf Flächenhaftes Pflanzangebot mit einzelstehenden Bäumen) sind standortgerechte Büsche mit einzelstehenden Obstbäumen (pro 50 m² 1 Baum) anzupflanzen.
"In dem Bereich der Uferzone (5 m - Zone) des neuerlegten Bachlaufes dürfen nur standortgerechte einheimische Gehölze angepflanzt werden." Die Grundstückseinfriedigungen zur öffentlichen Fläche hin sind als lebende Hecke auszuführen.
5. Zulässigkeit eines Zaunes bzw. einer Hecke entlang der Grünzone des Bachlaufes
Entlang der Grünzone des Bachlaufes darf ein Drahtzaun oder eine lebende Hecke bis maximal 2 m Höhe erstellt bzw. gepflanzt werden. Der Zaun bzw. die lebende Hecke darf jedoch nicht in die Grünzone (5 m Streifen des Bachlaufes) hineinragen.
6. Gestaltung der Vorzonen
Die Vorzonen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenzen sind zu begrünen.
7. Befestigung der Stellplätze
Zur Ausführung der Stellplatzflächen dürfen nur wasserdurchlässige Oberflächen verwendet werden, um eine weitgehende Rückführung des Oberflächenwassers in das Grundwasser zu gewährleisten. (Verbundpflaster, Kies).
8. Ertüchtigung der gewerblichen Bauflächen
GE 1
- Wohnungen für Aufsichtspersonen und Betriebsräte sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
Zugelassen:
- Einzelhandelsbetriebe bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 150 m².
GE 2
- Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
Zugelassen:
- Einzelhandelsbetriebe bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 150 m².
GE 3
- Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
Zugelassen:
- Einzelhandelsbetriebe bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 150 m².
GE 4
- Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
Zugelassen:
- Einzelhandelsbetriebe bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 150 m².
GE 5
- Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
Zugelassen:
- Einzelhandelsbetriebe bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 150 m².

Zeichenerklärung

Baugebiet	Geschichtszahl		
Grundflächenzahl	Geschäftsbauflächenzahl		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Bauweise	Dachneigung		vorhandenes Gebäude
zusätzliche Festsetzungen			Baugrenze
			Gehweg
			Fahrbahn
			öffentl. Parkfläche
			mit Leitungsrecht zu belastende Fläche
			öffentl. Grünfläche
			private Grünfläche
			Wasserfläche
			Pflanzangebot für Baum
			Vorschlag Grundstücksgrenze
			Grenze unterschiedl. Nutzung
			Straßenbegrenzungslinie
			private befestigte Fläche
			geplantes Gebäude
			Vorschlag Grundstücksgrenze
			Dachneigung (Beispiel)

Die Planunterlage stimmt mit dem Liegenschaftskataster überein.

Freiburg, den 01. August 1990

Ingenieur JOHANN NIETO
Sachverständiger nach § 2 Abs. 1 BauNVO bzw. § 7 Abs. 1 BauNVO
7000 FREIBURG
Südwestallee 21
Tel. 0761 837440
Beratender Ingenieur
Vermessung - BGI

Satzung

der Gemeinde Sexau über den Bebauungsplan "Im Grün"

Aufgrund des § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Oktober 1983 (GBl. S. 577), der §§ 9 Abs. 4, 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.12.1986 (BGBI. S. 233) sowie des § 12 Abs. 1 und 5 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770) hat der Gemeinderat der Gemeinde Sexau in der Sitzung am 1. 9. Nov. 1991

§ 1
Für den Bereich des südwestlichen Ortsrandes von Vordersexau westlich der L 110 (ca. 250 m westlich) bzw. südlich der vorhandenen Bebauung der Straße "Im Grün" (ca. 150 m südlich) wird ein verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan), bestehend aus der Planzeichnung mit Text vom 1. 9. Nov. 1991 beschlossen.

§ 2
Die bisher geltenden Bebauungsvorschriften des Bebauungsplanes "Vordersexau" für das Eckgrundstück L 110 / Straße "Im Grün" (Flurstück-Nummer 2009) werden durch diesen Bebauungsplan geändert bzw. aufgehoben.

Sexau, den 01.08.1990
(Haberstroh)
Bürgermeister

In Ergänzung des Satzungsbeschlusses vom 19.11.1991 hat der Gemeinderat am 2. 6. Nov. 1992 folgenden Nachtragbeschluss gefasst:

Die "Ergänzenden Festsetzungen, wasserwirtschaftlichen Bestimmungen und Hinweise" werden in die textlichen Festsetzungen und Hinweise der Fassung vom 19.11.1991 aufgenommen.

Der gemäß § 11 BauG angezeigte Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Sexau, den 01.08.1990, 14. Dez. 1992
(Haberstroh)
Bürgermeister

Bürgermeisteramt
Anzeigeverfahren bekanntgemacht am (rechtsverbindlich seit) durch Broschlag vom 21.12.92 - 22.12.92, Hinweis im Straßenschild Nr. 50 vom 18.12.1992
Rechtsverbindlich seit: 30.12.1992

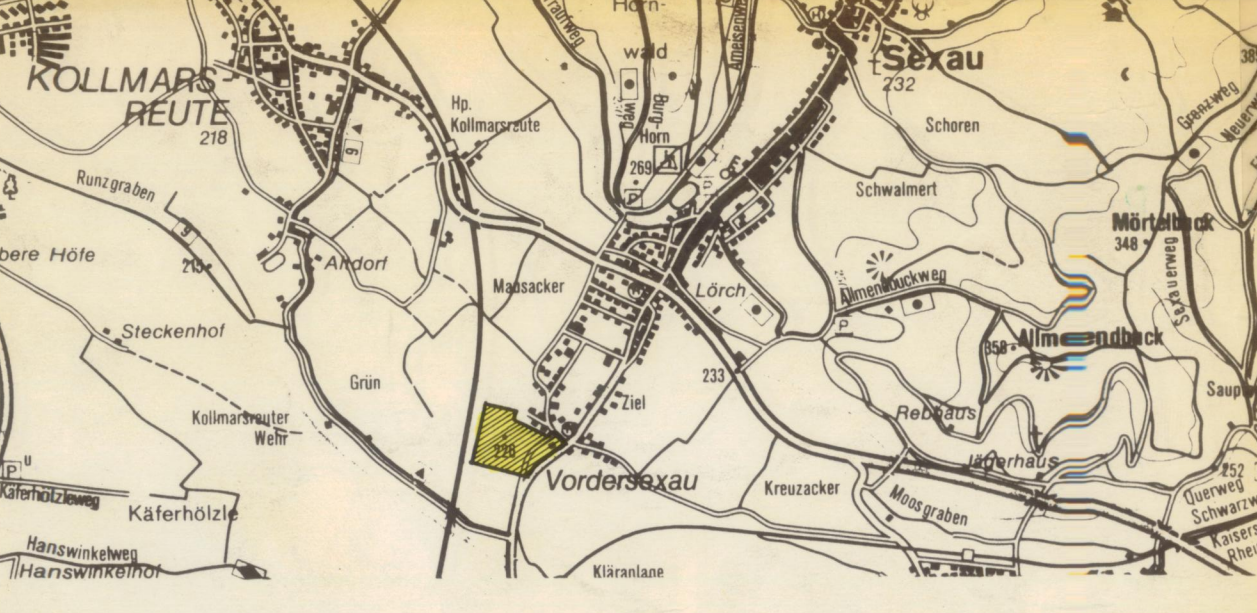
Sexau, den 01.08.1990, 3.0. Dez. 1992
(Haberstroh)
Bürgermeister

3 -
Ausnahmen sind unter Umständen möglich, wenn im konkreten Baugenehmigungsverfahren von ansiedlungswilligen Bauherren die Unbedenklichkeit der Betriebserrichtung durch entsprechende Nachweise (schall- oder lufttechnische Gutachten) sicher belegt wird.
Die Unterlagen des Gewerbeaufsichtsamtes sind Bestandteil dieser textlichen Festsetzungen - siehe Anlage zur Begründung.
9. Wohnungen im Gewerbegebiet
In den Gewerbegebieten sind je Bauplatz maximal 2 Wohnungen für den in § 8 Abs. 3 BauNVO genannten Personenkreis zulässig.
10. Hinweise
a) Baunutzungsverordnung
Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.01.1990.
b) Grundwasserschutz
Die Baugruben und die Leutungsgräben sind mit reinem Erdmaterial - kein Humus oder Bauschutt - aufzufüllen und außerhalb der befestigten Flächen mit Humus abzudecken.
c) Abwasser
Regenwasser von den Dachflächen kann in Bereich des Grundstückes auch breitflächig über eine belebte Bodenschicht versickert werden (kein Sickerschicht), wenn hierdurch keine Beeinträchtigungen für Dritte entstehen können.
d) Abfallwirtschaft
Der Baugrubenaushub muß auf den Grundstücken verbleiben und wieder einbaufähig werden. Für überschüssige Erdmassen muß im Baugenehmigungsverfahren ein Nachweis erbracht werden, wo sie anderweitig verwendet werden (z.B. Lärmschutz, Dämme usw.).
e) Baustränge
Alle Baustränge zur Errichtung und Betrieb von gewerblichen Anlagen sind dem Wasserversorgungsamt Freiburg zur Überprüfung und Stellungnahme zuzuleiten.
f) Garagenanlaß
Stellplätze (Garagenanlaß) nachweisen.
g) Freiflächenagierungsplan
Mit jedem Baugesuch ist ein Freiflächenagierungsplan einzureichen, aus dem Lage, Umfang und Größe der vorgesehenen Pflanzungen und ggf. die Geländemodellierung zu ersehen sind. Er wird Bestandteil der Baugenehmigung.
h) Sichtfelder
"Aus Gründen der Verkehrssicherheit für wartepflichtige Kraftfahrzeuge, Radfahrer und Fußgänger müssen die Sichtfelder im Einmündungsbereich der L 110 zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe, gemessen von Fahrbahnkante, von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sich hindern dem Bewuchs freigehalten werden. Bei der Anpflanzung von Bäumen ist der genaue Standort mit dem Straßenbauamt an Ort und Stelle festzulegen."

i) Stromeversorgung
Das Niederspannungsnetz wird als Kabelnetz errichtet. In Zuge der Erschließungsmaßnahmen sollen bereits die Hausanschlusskabel auf die einzelnen Baugrundstücke verlegt werden.
j) Grundstücksein- bzw. -ausfahrten
Die im Bebauungsplan eingetragen Grundstücksein- bzw. -ausfahrten sind verschleißbar.
k) Der Grundwasserhochstand (HW) vom 10.05.1983 und der mittlere Grundwasserhochstand (MHW) ergeben sich aus dem beigefügten Lageplan und Geländeschchnitt des Ingenieur-Büros Fritz GmbH, Freiburg vom 1. 9. Nov. 1991 (Lageplan - Straßenaufbau - mit eingetragener Straßenschnitz; Geländeschchnitt mit Grundwasserstand in Pfeilrichtung).

3. Der Grundwasserhochstand (HW) vom 10.05.1983 und der mittlere Grundwasserhochstand (MHW) ergeben sich aus dem beigefügten Lageplan und Geländeschchnitt des Ingenieur-Büros Fritz GmbH, Freiburg vom 1. 9. Nov. 1991 (Lageplan - Straßenaufbau - mit eingetragener Straßenschnitz; Geländeschchnitt mit Grundwasserstand in Pfeilrichtung).

Hinweise
Höhere Grundwasserstände sind nicht auszuschließen.



Die Beschlüsse im Planungsverfahren wurden auf der Grundlage des Baugesetzbuches wie folgt gefasst:

Aufstellungsbeschluss
Erörterungsbeschluss
Darlegung vom 06.08.89 bis 21.10.89
Erörterung am 20.10.1989
Offenlagebeschluss
Offenlage vom 22.10.1989 bis 21.10.1990
Satzungsbeschluss
29.11.1991

Nachtragsverfahren
Billigungsbeschluss durch Gemeinderat am eingetragene Beteiligung gem. § 3 Abs. 3 i.V. mit § 13 BauG am 21.11.1992
Nachtragsatzungsbeschluss durch Gemeinderat am 2. 6. Nov. 1992
Unbeanstandet zurück lt. Erlaß vom 07. Dez. 1992

Gemeinde Sexau

Zugehörig zur Satzung vom 1. 9. Nov. 1991

Gestaltungsplan Im Grün