

GEMEINDE SINZHEIM

Ortsteil Winden

Bebauungsplan

„Winden – Teilabschnitt I

1. Änderung“

2. Änderung

GEMEINDE SINZHEIM
Ortsteil Winden

Örtliche Bauvorschriften

zum

Bebauungsplan

**„Winden – Teilabschnitt I
1. Änderung“**

A. Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 8. August 1995, zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBL, S. 895).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. Mai 2003 (GBL, S. 271).

B. Örtliche Bauvorschriften

gemäß § 74 LBO

1. Gestaltung der Gebäude

Aus städtebaulichen und baugestalterischen Gründen wird die Gebäudetiefe gemäß § 74 Abs. 1 LBO auf eine Obergrenze von 20,00 m, gemessen von der Hinterkante der öffentlichen Verkehrsanlage bzw. des Gehweges, festgesetzt.

2. Dächer

2.1 Für die Dachform und die Dachneigung der Hauptgebäude sind die Festsetzungen im zeichnerischen Teil verbindlich. Die Hauptfirstrichtung entspricht der Richtung des Doppelpfeiles.

2.2 Bei asymmetrischen Dachformen darf die Neigung der längsten Dachseite folgendes Maß nicht überschreiten:

Haustypen A, B, C, D: 20 Grad – maximal 35 Grad

Haustyp MD: 25 Grad – maximal 35 Grad

Der Firstwinkel darf nicht größer als 90 Grad sein.

2.3 Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von 20 Grad zulässig.

Die Summe der Ansichtsflächen der Dachgauben darf 10 v.H. der einzelnen Dachfläche (Ortgang x Traufe) nicht überschreiten.

Dachgauben dürfen die Traufe nicht unterbrechen.

Zwerchhäuser (Wiederkehr) sind nur bei eingeschossigen Gebäuden zulässig.

2.4 Über den Dachfirst hinausgehende Dachaufbauten sind nur bis zu einer Größe von 10 v.H. der einzelnen Dachfläche (Ortgang x Traufe) zulässig.

2.5 Für die Dachdeckung ist nur nicht glänzendes Dacheindeckungsmaterial zulässig.

Glasdächer sind nicht zulässig; dies gilt nicht für Sonnenkollektoranlagen und Fotovoltaik-Anlagen.

- 2.6 Verglasungen auf Vordächern und Wintergärten sind straßenseitig nur bis zu $\frac{1}{4}$ der Gebäudelänge zulässig.
- 2.7 Dachform und Dachneigung von Nebengebäuden sind dem Hauptgebäude anzupassen.

3. Garagen und Carports

- 3.1 Die Anzahl der notwendigen Stellplätze (§ 37 Abs. 1 LBO) wird gemäß § 74 Abs. 2, Ziffer 2 LBO i.V.m. der Stellplatzsatzung der Gemeinde Sinzheim vom 22.05.1997 auf mindestens 1,5 Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt.
Die Stellplätze sind auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.
- 3.2 Flachdächer von Garagen sind zu begrünen. Dies gilt nicht für Garagenflachdächer, die unter Einhaltung der Abstandsflächenregelung der LBO als Terrassen genutzt werden.
- 3.3 Bei zusammengebauten Garagen und Carports zweier benachbarter Grundstücke muss die Dachausbildung gleich sein.
- 3.4 Bei Garagen und Carports gemäß Ziffer 8.3 der Planungsrechtlichen Festsetzungen ist die Rückseite zu begrünen.

4. Einfriedigungen

- 4.1 Als Einfriedigung sind zulässig:
- Sockel bis 0,30 m Höhe mit Heckenhinterpflanzung
 - Holzzäune (Lattenzäune) mit Heckenhinterpflanzung
 - Stahlgitter im Rahmen (Rohr- oder Winkeleisen) mit Heckenhinterpflanzung
 - Natursteinmauern bis 0,80 m Höhe.
- 4.2 Die Gesamthöhe der Einfriedigung darf das Maß von 1,00 m nicht überschreiten.
An Straßeneinmündungen wird die Gesamthöhe der Einfriedigungen auf 0,80 m beschränkt.
- 4.3 Aus Gründen der Verkehrssicherheit können an Straßeneinmündungen weitergehende als im Absatz 4.1 und 4.2 festgesetzte Vorschriften als Einschränkung vorgegeben werden.
- 4.4 Stützmauern an öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,00 m im Mittel nicht überschreiten.
Ausnahmen können genehmigt werden, wenn diese aus städtebaulichen oder topografischen Gegebenheiten nachgewiesen werden.

5. Grundstücksgestaltung

- 5.1 Zur Befestigung von Stellplätzen sind nur wasserdurchlässige Materialien und Bauweisen zulässig. Ausnahmen hiervon sind nur dort zulässig, wo bautechnische Vorschriften bzw. Rechtsvorschriften dies erfordern.
- 5.2 Vorgartenflächen dürfen nicht als Arbeits- und Lagerfläche genutzt werden. Sie sind vielmehr als Grünfläche oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- 5.3 Die für die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen (Böschungsneigung maximal 1:1,5) sind von den Angrenzern auch auf den privaten Grundstücksflächen zu dulden. Anstelle von Böschungen können Angrenzer auf eigene Kosten auch Stützmauern (begrünt oder mit Natursteinverblendung) bis 1,00 m Höhe errichten.
- 5.4 Die Gehweg- bzw. Schrammbord-Hinterkanten werden durch Tiefbordsteine eingefasst. Der mittige Einbau dieser Tiefbordsteine auf der Grundstücksgrenze ist von den Angrenzern zu dulden, ebenso die zugehörigen Betonrückenstützen auf dem Privatgrundstück.
- 5.5 Die höhenmäßige Grundstücksgestaltung ist durch Darstellung des bestehenden Geländeverlaufes und der vorgesehenen Veränderungen (Aufschüttung oder Abgrabung) in entsprechenden Schnitt- und Profil-Zeichnungen im Baugesuch aufzuzeigen.
- 5.6 Erhöhung (Aufschüttung) von Grundstücken.
Erhöhung (Aufschüttungen) von Grundstücken im Sinne von § 9 NRG von Baden-Württemberg sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.
Die Erhöhung (Aufschüttung) eines Grundstückes darf gegenüber dem Nachbargrundstück nur mit einer Mauer oder in einer anderen geeigneten Art mit einer max. Höhe von 1,00 m befestigt werden (s. Anhang, Skizze 1).
Um einen größeren Höhenunterschied zu überwinden, ist es auch möglich, dass mehrere Befestigungseinrichtungen terrassenförmig angeordnet werden. In diesem Fall ist allerdings zwingend vorgeschrieben, dass die zweite Befestigungseinrichtung um das 1,5-fache der Höhe der ersten Befestigungseinrichtung lagemäßig von der ersten zurückversetzt wird (Berme > 1,5 siehe Anhang, Skizze 4).
- 5.7 Abgrabungen von Grundstücken.
Abgrabungen von Grundstücken sind auf das Mindestmaß zu beschränken.
Die Abgrabung eines Grundstückes darf gegenüber dem Nachbargrundstück nur mit einer Mauer oder in einer anderen geeigneten Art mit einer max. Höhe von 1,00 m befestigt werden (s. Anhang, Skizze 2).
Um einen größeren Höhenunterschied zu überwinden, ist es auch möglich, dass mehrere Befestigungseinrichtungen terrassenförmig angeordnet werden. In diesem Fall ist allerdings zwingend vorgeschrieben, dass die zweite Befestigungseinrichtung um das 1,5-fache der Höhe der ersten Befestigungseinrichtung lagemäßig vor die erste gesetzt wird (siehe Anhang, Skizze 4).

- 5.8 Sofern im Bereich zweier benachbarter Grundstücke sowohl eine Aufschüttung als auch Abgrabung vorgesehen ist, darf der max. Höhenunterschied lediglich 1,50 m betragen (siehe Anhang, Skizze 3).

Bei besonders schwierigen Geländebeziehungen kann im Wege der Ausnahme der maximale Höhenunterschied bis zu 2 m zugelassen werden.

6. Werbeanlagen

- 6.1 Anlagen der Außenwerbung müssen im Zusammenhang mit der Nutzung der jeweiligen Grundstücksflächen stehen.
Werbeanlagen dürfen die Fassadenhöhe nicht überragen und dürfen nicht außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche angebracht werden.
Nicht zulässig sind Anlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht und Booster (Lichtwerbung am Himmel, Filmwände) und Werbeanlagen mit sich bewegendem Bauteilen (mit Ausnahme von Fahnen).
Selbst leuchtende Werbeanlagen sind unzulässig, sofern sie in umliegende, nicht bebaute Freiflächen außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile abstrahlen.
- 6.2 Werbeanlagen dürfen eine Länge von 2,0 m und eine Breite von 1,0 m nicht überschreiten.

7. Antennenanlagen

Es ist nur eine Außenantennenanlage je Gebäude zulässig.

8. Elektrische Anlagen

Im Planungsgebiet sind die Leitungen für elektrische Energie und Telekommunikationsanlagen in Erdkabel zu verlegen.
Freileitungen sind unzulässig.

C. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne vom § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Sinzheim, den 09.11.2005

Für den Gemeinderat:


Metzner, Bürgermeister



