

GEMEINDE SINZHEIM

Landkreis Rastatt

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

(schriftliche Festsetzung)

zum Bebauungsplan für das Baugebiet **"BREITE WEG"**

A. Rechtsgrundlagen

1. § 1 bis 3, 8 und 9 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253)
2. §§ 1 - 23 der Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl.I S.132)
3. §§ 1 - 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 30.07.1981 (BGBl. I, S. 833)
4. §§ 3 und 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 28.11.1983 (GBI.-S.770) - LBO -

B. Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1 Baugebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in drei Baugebiete gegliedert:

Dorfgebiet	§ 5 BauNVO	MD
Mischgebiet	§ 6 BauNVO	MI
Gewerbegebiet	§ 8 BauNVO	GE

Die Festsetzung von Art und Begrenzung der Baugebiete erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.

Dorfgebiet § 5 BauNVO

1. Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschl. ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.
2. Zulässig sind:
 1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
 2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
 3. sonstige Wohngebäude,
 - 7 Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die in § 5 Abs. 2, Nr. 4, 5, 6, 8, 9 und 10 genannten Nutzungsarten sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Mischgebiet § 6 BauNVO

1. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbegebieten, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
2. Zulässig sind:
 1. Wohngebäude
 2. Geschäfts- und Bürogebäude
 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes

4. sonstige Gewerbegebiete
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
6. Gartenbaubetriebe
7. Tankstellen

Die in § 6 Abs. 2 BauNVO Nr. 8 genannten Nutzungsarten sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Gewerbegebiet § 8 BauNVO

1. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

2. Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können.

Einzelhandelsbetriebe mit Verkauf an Endverbraucher sind nur in Verbindung mit dem jeweiligen Handwerks- und Gewerbebetrieb zulässig.

2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

3. Tankstellen

Die im § 8 Abs. 2 Nr. 4 genannte Nutzungsart ist gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen.

§ 2 Ausnahmen

Die in § 8 Abs.3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind Bestandteil des Bebauungsplanes, jedoch nur in folgendem Umfang:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

§ 3 Einschränkende Festsetzungen

1. Das Gewerbegebiet ist durch das Mischgebiet bzw. Dorfgebiet von der vorhandenen Bebauung getrennt.
Die Geräuschemissionen aus gewerblichen Anlagen werden anhand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt zur DIN 18005 Teil 1 beurteilt.

Es dürfen folgende schalltechnische Orientierungswerte nicht überschritten werden:

Dorf- und Mischgebiet (MD,MI):	60 dB (A) am Tag und 45 dB (A) bei Nacht,
Gewerbegebiet (GE)	: 65 dB (A) am Tag und 50 dB (A) bei Nacht

wobei der Tag von 6 - 22 Uhr und die Nacht von 22 - 6 Uhr definiert ist.

Die angegebenen Werte beziehen sich auf das dem Betrieb nächst gelegene und (oder) vom Lärm am stärksten betroffenen Gebäude.

Das Plangebiet liegt unmittelbar neben der Bahntrasse der Deutschen Bundesbahn.

Bei den Schallschutzklassen der Fenster der Gebäude sind in allen Baugebieten folgende Anforderungen einzuhalten.:

Die Fenster sind bei den Wohnräumen mit Schallschutzfenster der Klasse 3 auszustatten. Diese Festsetzung gilt für die der Lärmquelle zugewandten Gebäudeseite.

2. Die neu zu bildenden Baugrundstücke im Mischgebiet gem. § 6 BauNVO müssen eine Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO von mind. 800 m² erhalten.
3. Die neu zu bildenden Grundstücke im Gewerbegebiet müssen eine Grundstücksfläche von mind. 1200 m² haben.

4. Vergnügungsstätten werden in allen Baugebieten nicht zugelassen.
5. Für die Baugebiete "Mischgebiet" und "Gewerbegebiet" gilt folgende Einschränkung:

Einzelhandelsbetriebe mit Verkauf an Endverbraucher von Artikeln des täglichen Bedarfs

- Lebensmittelgeschäfte
- Drogeriewaren
- Sport- und Bekleidungsartikel
- Haushalts- und Elektrowaren
- Papier- und Schreibwaren, Bücher, Spielwaren
- Uhren, Schmuck, Optik

sind nur in Verbindung mit dem jeweiligen Handwerks- oder Gewerbebetrieb zulässig.

6. Für die gewerblichen Baugebiete gilt folgende Einschränkung:

Werbeanlagen sind nur in dem der jeweiligen Erschließungsstraße zugewandten Grundstücksbereich zulässig.

Werbeanlagen auf Dachflächen oder Gebäude sowie freistehenden Werbeanlagen, die die Hauptgebäude überragen, sind unzulässig.

§ 4 Neben- und Versorgungsanlagen

1. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind zulässig
2. Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden.

II

Maß der baulichen Nutzung

§ 5 Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschößflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.

§ 6 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

1. Die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschößflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.
2. Ist die Grundfläche, die von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (§ 19 Abs. 1 BauNVO) kleiner ausgewiesen als die angegebene Grundflächenzahl, so ist die Fläche maßgebend, die im Bebauungsplan tatsächlich als überbaubar ausgewiesen ist.

III.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

§ 7 Bauweise

1. Als Bauweise wird die offene Bauweise (o) (§ 22 Abs. 2 BauNVO) festgesetzt.
2. Soweit im Bebauungsplan Einzelhäuser und Doppelhäuser eingetragen sind, gilt diese Eintragung als Festsetzung gemäß § 22 Abs. 2, Satz 2 der BauNVO.
3. Für die Hauptfirstrichtung der Gebäude sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend. Es sind Trauf- und Giebelstellung zur Straße sowie beide Stellungen in Kombination zueinander zulässig.

§ 8 Überbaubare Grundstücksfläche

1. Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen, erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.
2. Untergeordnete Bauteile wie Gesimse, Dachvorsprünge, Treppen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten wie Erker, Wintergärten, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten dürfen Baugrenzen bis max. 1,50 m überschreiten, soweit Abstandsvorschriften der LBO nicht entgegenstehen.

3. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den öffentlichen Erschließungsstraßen und den Baugrenzen sind, soweit sie als Parkflächen benötigt werden, in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen, ansonsten als Grünflächen mit Bepflanzung anzulegen. Der Anteil der Grünfläche muß mindestens 50% der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche betragen.
4. Garagen sind nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausnahmsweise können auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche Garagen zugelassen werden, soweit ihr Bedarf durch die zugelassene Nutzung verursacht wird und auf der überbaubaren Grundstücksfläche kein geeigneter Platz mehr zur Verfügung steht.

§ 9 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen vor den Außenwänden von Gebäuden richten sich nach der Landesbauordnung.

IV. Baugestaltung

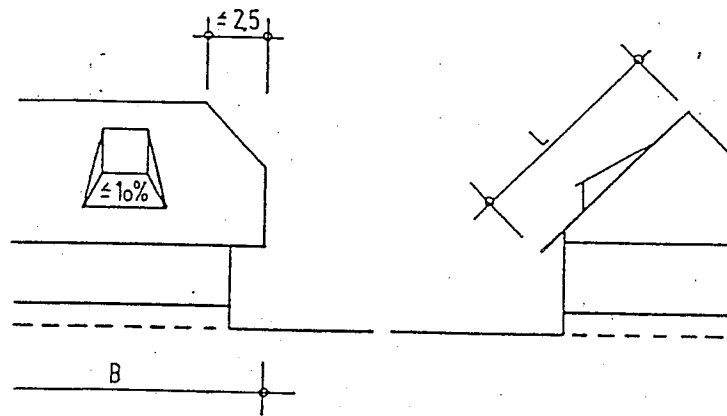
§ 10 Gestaltung der Gebäude

Dorfgebiet § 5 BauNVO

- 1.1. Die max. Gebäudehöhe (Firsthöhe) wird gemessen in der Gebäudeachse rechtwinklig zur OK Straßenmitte. Die Firsthöhe ist durch Eintragung im Bebauungsplan (siehe Legende) als max. Höhe festgesetzt. In Ausnahmefällen können Überschreitungen bis 0,30 m zugelassen werden.

- 1.2. Die Sockelhöhe der Gebäude wird in der Hauptachse des Gebäudes gemessen, von OK Straßenachse bis OK Rohboden und darf das im Bebauungsplan angegebene Maß nicht überschreiten. In Ausnahmefällen können Überschreitungen bis zu 0,30 m zugelassen werden. Die Lage des geplanten Gebäudes im vorhandenen Gelände ist im Baugesuch darzustellen.
- 1.3. Dachgauben und Dachaufbauten sind gestattet. Ihre Summe soll 10% der einzelnen Dachfläche (Ortgang x Traufe) nicht überschreiten. Dachgauben und Dachaufbauten können auch die Traufe unterbrechen.

$$\text{Dachfläche} = L \times B$$



- 1.4. Zulässige Dachform: Sattel- und Walmdach.
- 1.5. Für die Dachneigung der Gebäude gelten die Eintragungen im Bebauungsplan. Für Doppelhäuser ist eine einheitliche Dachneigung zwingend vorgesehen.
- 1.6. Für die Dachdeckung ist nicht glänzendes Material zu verwenden. Bei Doppelhäusern muß die Dachdeckung der Gebäude einheitlich sein.

2. Im Mischgebiet (§ 6 BauNVO) und im Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

- 2.1. Die max. Gebäudehöhe in Achse Hauptgebäude darf, gemessen ab OK Straßenachse, höchstens 10,0 m betragen. Dies gilt bei Sattel- und Walmdächern bis OK First, bei Pult- und Flachdächern bis OK Dach. Bei besonderen betrieblichen Erfordernissen (Beispiel Sägeturm) darf die max. Höhe 13,0 m betragen.

Dachgauben sind nur bei Dächern mit mind. 35° Neigung nach Maßgabe der Ziffer 1.3 zulässig.

2.2. Es sind alle Dachformen zulässig.

Für die Dachdeckung ist nicht glänzendes Material zu verwenden.

Flachdächer sind zu bekiesen oder zu begrünen.

§ 11 Garagen

1. Freistehende Garagen können mit Flachdach oder Satteldach, mit gleicher Neigung wie das Hauptgebäude, errichtet werden. Bei Ausführung mit Flachdach darf die Höhe der Garagen ab OK Straßenachse bis OK Abschluß Flachdach höchstens 3,0 m betragen. Bei Ausführung mit Satteldach darf die Firsthöhe, gemessen von OK Straßenachse bis OK Firstziegel, das Maß von 5,0 m nicht überschreiten. Flachdächer sind zu bekiesen oder zu begrünen.

Soweit Garagen an der Grundstücksgrenze oder in der Grenzabstandsfläche vorgesehen sind, gelten die entsprechenden Bestimmungen der Landesbauordnung,

Bei angrenzenden Garagen zweier benachbarter Grundstücke muß die Dachausbildung gleich sein.

§ 12 Einfriedigungen

1. Als Einfriedigung der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind gestattet:

- Sockel bis 0,30 m Höhe mit Heckenhinterpflanzung
- Holzzäune (Lattenzäune) mit Heckenhinterpflanzung
- Drahtgeflecht im Rahmen (Rohr- oder Winkeleisen) mit Heckenhinterpflanzung.

2. Die Gesamthöhe der Einfriedigung darf entlang von öffentlichen Straßen und im Vorgartenbereich das Maß von 1,0 m und ansonsten das Maß von 1,50 m nicht überschreiten.
3. Geschlossene Einfriedigungen sind nicht gestattet.
4. An Straßeneinmündungen und Kreuzungen dürfen aus Gründen der Verkehrssicherheit im Bereich der notwendigen Sichtwinkel Anpflanzungen und Einfriedigungen die Höhe von 0,70 m nicht überschreiten.

§ 13 Grundstücksgestaltung

1. Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen sind mindestens zur Hälfte als Grünfläche mit Bepflanzung anzulegen.

§ 14 Pflanzgebot

1. Der vorhandene Baum- und Strauchbestand ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksteilen zu erhalten.
Insbesondere ist während der Bauzeit jegliche Beeinträchtigung durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden.
Unvermeidliche Abgänge von Pflanzen im Bereich von Erhaltungsgebieten sind umgehend durch standortgerechte Nachpflanzungen zu ersetzen.
2. Auf jedem Baugrundstück ist je angefangene 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger einheimischer Laubbaum zu pflanzen.
Bei der Bepflanzung des Geländestreifens entlang der Bahnhofunterführung sind die entsprechenden straßenrechtlichen Vorschriften zu beachten.
3. Die Pflanzenauswahl von Pflanzungen entlang der Bahnanlage sind, soweit nach dem Bebauungsplan vorgesehen, zur Erhaltung der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes mit der Deutschen Bundesbahn abzustimmen.

4. Die im Plan eingezeichneten Baum- und Strauchgruppen sind lediglich nach ihrem Charakter und dem ungefähren Standort schematisch festgesetzt.

GEEIGNETE ARTEN

Standort			deutscher Name	botanischer Name
EINGRÜNDUNG DES ORTSRANDES	INNERE DURCHGRÜNDUNG	EINGRÜNDUNG DER OFFENEN GEWÄSSER		
<u>BÄUME</u>				
●	●	●	Esche	Fraxinus excelsior
●		●	Silberpappel	Populus alba
●		●	Erle	Alnus glutinosa
●		●	Stieleiche	Quercus robur
●	●		Feldahorn	Acer campestre
●	●		Winterlinde	Tilia cordata
●	●		Rotbuche	Fagus sylvatica
●	●	●	Feldulme	Ulmus carpinifolia
		●	Silberweide	Salix alba
●	●	●	Traubenkirsche	Prunus padus
●			Hainbuche	Carpinus betulus
●	●		Obstbäume	bevorzugt Wildarten
<u>STRÄUCHER</u>				
●	●	●	Haselnuss	Coryllus avellana
●	●		Heckenrose	Rosa rugosa
	●	●	Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
●	●	●	Heckenkirsche	Lonicera xylosteus
●	●	●	Hartriegel	Cornus mas
	●		Besenginster	Cytisus scoparius
●			Holunder	Sambucus nigra
●	●		Schneeball	Viburnum opulus
	●	●	Liguster	Ligustrum vulgare

7573 Sinzheim, den 05.09.1990

Rauch
 RAUCH
~~METZNER~~ BÜRGERMEISTER -
 STELLVERTRETER

Planfertiger:

Lit
 ING. BÜRO
 DIPL. ING. A. BAUMEISTER
 SCHILLERWEG 2
 7573 SINZHEIM

