

## **Bebauungsvorschriften**

(schriftliche Festsetzungen nach BauGB)

zum Bebauungsplan für das Baugebiet

### **„Buchtunger Matten“**

#### **- 1. Planänderung -**

#### **A. Rechtsgrundlagen**

1. §§ 1 bis 3, 8 bis 9 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung des Gesetzes vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2241)
2. §§ 1 - 23 der Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I., S. 132) zul. geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I., S. 466).
3. §§ 1 - 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (3. Planzeichenverordnung) vom 18. Dez. 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

#### **B. Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan**

##### **1. Art der baulichen Nutzung**

##### **1.1. Baugebiet**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als **MD-Gebiet (Dorfgebiet)** gem. § 5 BauNVO ausgewiesen.

Die Festsetzung von Art und Begrenzung des Baugebietes erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.

## **1.2. Einschränkende Festsetzungen**

- 1.2.1. Mit Leitungsrecht belastete Grundstücksflächen sind dem Bebauungsplan zu entnehmen. Die Leitungsrechte müssen zugunsten der Gemeinde oder anderer Versorgungsträger auf den Privatgrundstücken geduldet werden.
- 1.2.2. Bei Einzelhäuser sind max. 3 Wohnungen und bei Doppelhaushälften max. 2 Wohnungen gem. § 9 Abs. 1, Nr. 6 BauGB) zulässig.
- 1.2.3. Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden.

## **2. Maß der baulichen Nutzung**

### **2.1. Allgemeines**

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

### **2.2. Zulässiges Maß der baulichen Nutzung**

- 2.2.1. Die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschößflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.
- 2.2.2. 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.

## **3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

### **3.1. Bauweise**

- 3.1.1. Als Bauweise wird die offene Bauweise (§22 Abs. 1 u. 2 BauNVO) festgesetzt. Für die Bauplätze Nr. 1 - 9, 12 - 24, 27 - 32 u. 38 sind nur Einzelhäuser, und für die Bauplätze Nr. 10, 11, 25, 26 u. 33 - 36 nur Doppelhäuser zulässig.
- 3.1.2. Für die Stellung und Firstrichtung der Gebäude sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.
- 3.1.3. Als Dachform sind nur Sattel- und Walmdächer zulässig, wobei die Walmdächer nur in Form des Krüppelwalmes ausgeführt werden dürfen (siehe Eintragung im Bebauungsplan).

## **3.2. Überbaubare Grundstücksflächen**

- 3.2.1. Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.
- 3.2.2. Soweit im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes nichts anderes eingetragen ist, sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die an öffentlichen Straßen und Wege grenzen, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und bauliche Anlagen (Garagen) im Sinne von § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO unzulässig.
- 3.2.3. Auf den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB ausgewiesenen privaten Grünflächen mit Pflanzgebot für Bäume und Sträucher sind bauliche Anlagen, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Stellplätze unzulässig. Ausgenommen hiervon sind die im Anhang zu § 50 Abs. 1 LBO Nr. 1 genannten Gebäude bis zu einem Rauminhalt von 30 m<sup>3</sup>.
- 3.2.4. Eine Überschreitung von Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen, wie Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen, Freitreppen, sowie Vorbauten, wie Balkone, Erker, Tür- und Fenstervorbauten, sind bis zu 1,75 m zulässig, wenn deren Breite nicht mehr als ¼ der Gebäudelängsseite beträgt. Die Beschränkung der Breite gilt nicht für Dachvorsprünge.
- 3.2.5. Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO können untergeordnete Bauteile und Vorbauten, wie in Ziff. 3.2.4, Teil B der Bebauungsvorschriften angeführt, auch innerhalb der privaten Grünfläche zugelassen werden, wenn sie zur Grundstücksgrenze einen Abstand von mind. 3,00 m einhalten.

## **4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 4 BaNatSchG + § 9 NatSchG)

- 4.1. Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden nach DIN 18.915 zu sichern und zur Herstellung von Vegetationsflächen wiederzuverwenden.
- 4.2. Für Außenbeleuchtungen (Straßen-, Hof-, Garten-, Fassadenbeleuchtungen usw.) darf nur gelbes Licht (Natriumlampen) verwendet werden.

- 4.2. Aus ökologischen Gründen sind Bodenbefestigungen auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Nicht überbaute Grundstücksflächen sollen deshalb nur in dem Ausmaß befestigt werden, wo dies für Stellplätze, Zugänge und Zufahrten usw. zwingend erforderlich ist. Als Befestigungsart sind wasserdurchlässige Beläge, wie z.B. Rasenfugenpflaster im Sandbett, Rasengittersteine, Schotterrassen, usw. zu wählen. Wasserundurchlässige Befestigungsarten sind nur dort zulässig, wo bautechnische bzw. Rechtsvorschriften dies erfordern.

Der zulässigen Bodenbefestigung liegt die Grundflächenzahl zugrunde. Wird sie durch das zu errichtende Gebäude erschöpft, ist z.B. für Garagen und Stellplätze einschl. der Zufahrten und Nebenanlagen eine Überschreitung der Grundfläche um max. 50 % zulässig (z.B. festgelegte GRZ 0,30 + 50 % max. Bodenbefestigung).

- 4.3. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen sind mit der erforderlichen Zugänge, Zufahrten und Stellplätze als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.

## **5 Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- 5.1. Im Bebauungsplan sind sogenannte „Private Grünflächen“ gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 25 a BauGB ausgewiesen. Innerhalb dieser Flächen wird eine Pflanzbindung von heimischen Sträuchern und Bäumen festgesetzt. Die Flächen sind gärtnerisch spätestens in der Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit des Wohngebäudes anzulegen und zu unterhalten.

Im Bereich von öffentlichen Grünflächen müssen ebenfalls heimische Gehölze verwendet werden.

- 5.2. Auf jedem Baugrundstück ist je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein hoch- oder mittelstämmiger, einheimischer Laub- oder Obstbaum anzupflanzen und auch zu unterhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Bei den Bäumen sind nur Sorten entsprechend der Empfehlung des Grünordnungsplanes zu verwenden.
- 5.3. Die Standpunkte sind im Bebauungsplan ersichtlich. Der Pflanzbereich ist verbindlich, wobei jedoch der Standort geändert werden kann, soweit nachbarrechtliche Vorschriften dies erfordern. Bei der Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern, etc., sind die im Nachbarrecht von Baden-Württemberg festgelegten Grenzabstände zu beachten (Gilt nicht für im Bebauungsplan festgesetzte Baumstandorte).
- 5.4. Süd- und westexponierte Fassaden sind mit Kletter- oder Rankpflanzen dauerhaft zu begrünen oder durch Baumpflanzungen zu verschatten (siehe hierzu Eintragung im Grünordnungsplan, Ziff. 4.3, Maßnahme K 1).

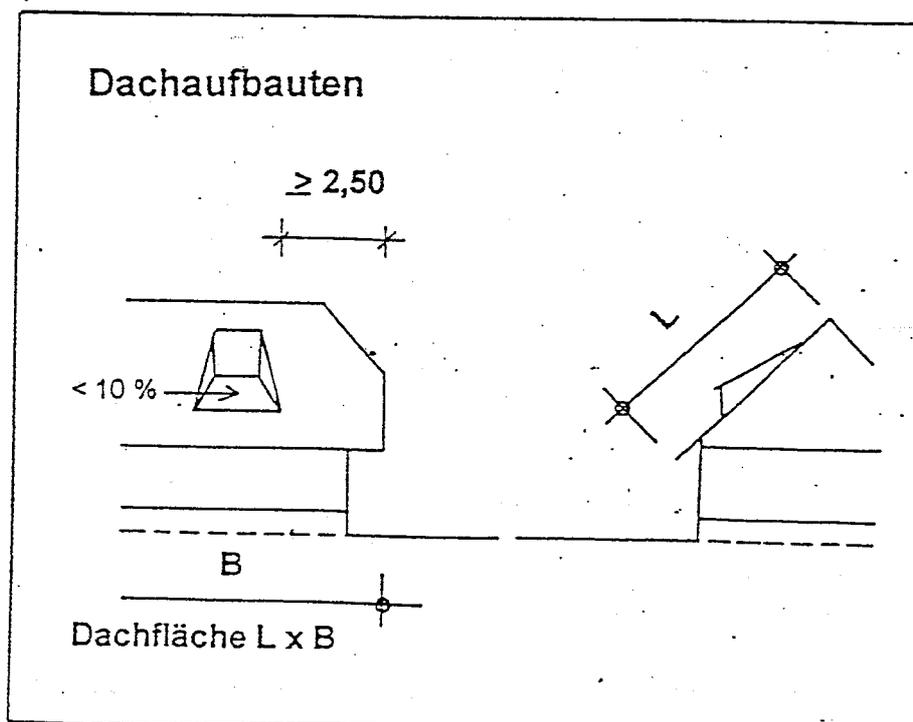
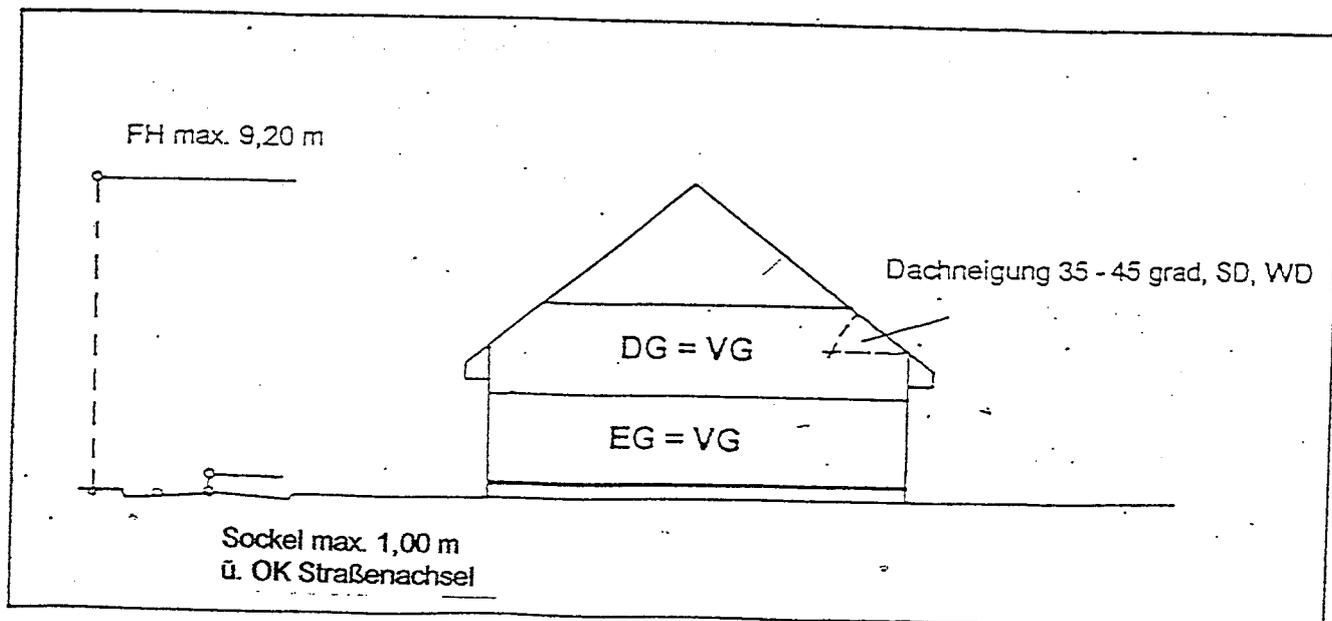
**C**     Örtliche Bauvorschriften  
gem. § 74 LBO vom 08.08.95 (GBL. S. 617) zum  
Bebauungsplan „Buchtunger Matten“ - 1. Planänderung -

**1**     **Abstandsflächen**

- 1.1.     Die Mindestmaße der Abstandsflächen der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen richten sich abweichend von der LBO, nach den Festsetzungen im Bebauungsplan.
- 1.2.     Die Summe der auf einem Grundstück einzuhaltenden seitlichen Grenzabstände muß mindestens 7,00 m betragen, wobei der geringste Abstand 3,00 m betragen muß.
- 1.3.     Abweichungen hiervon:  
  
Bei den Doppelhausgrundstücken Nrn. 10, 11, 25 u. 26 beträgt der einseitige Mindestgrenzabstand 3,50 m, sofern im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes nichts anderes eingetragen ist.
- 1.4.     Weitergehende Abstandsvorschriften der LBO bleiben unberührt.

**2**     **Baugestaltung**

- 2.1.     Die Firsthöhe ist das entscheidende Maß für die Festlegung der max. Gebäudehöhe. Die Firsthöhe wird mit max. 9,20 festgesetzt, gemessen in der Achse des Hauptgebäudes ab OK Straßenachse.
- 2.2.     Die Sockelhöhe (SH) der Gebäude (Oberkante Erdgeschoßrohfußboden) darf als Höchstgrenze 1,00 m betragen. Die Sockelhöhe ist auf die festgelegte Straßenoberkante vor Gebäudemitte zu beziehen. Bei Doppelwohnhäusern ist die Sockelhöhe auf die Gebäudemitte jeder einzelnen Doppelwohnhaushälfte zu beziehen. Bei Eckgrundstücken ist die maßgebende Straßenachse im Bebauungsplan definiert. In Ausnahmefällen können Überschreitungen bis zu 0,30 m zugelassen werden. Die Lage des geplanten Gebäudes im vorhandenen Gelände ist im Baugesuch darzustellen.
- 2.3.     Dachaufbauten sind gestattet. Ihre Summe darf 10 % der einzelnen Dachflächen (Ortgang x Traufe) nicht überschreiten. Sie müssen einen Mindestabstand von 2,50 m zum Ortgang einhalten.
- 2.4.     Bei Gebäuderücksprüngen darf das zulässige Höchstmaß der Traufhöhe max. 6,50 m betragen, wenn die zurückgesetzte Gebäudewandlänge kleiner als die Hälfte der Gesamtwand ist.



- 2.5. Zulässige Dachform: Sattel- und Walmdach
- 2.6. Die Dachneigung bei Hauptgebäuden beträgt 35 grad bis 45 grad
- 2.7. Bei Doppelwohnhäusern ist eine einheitliche Dachneigung zwingend erforderlich.
- 2.8. Für die Dachdeckung soll dunkles nicht glänzendes Material verwendet werden. Bei Doppelwohnhäusern muß die Dachdeckung der Gebäude einheitlich sein.

### **3. Garagen**

- 3.1. Garagen, Carports (Überdachte Stellplätze) und Stellplätze sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen sind Flächen, die als private Grünflächen ausgewiesen sind. Soweit im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes nicht anderes eingetragen ist, sind desweiteren auf Flächen, die zwischen öffentliche Straßen und Wege und vor der Flucht der vorderen Baugrenze liegen, keine Garagen und Carports zulässig (siehe hierzu planungsrechtliche Vorschriften, Ziffer 3.2.2.).
- 3.2. Die Bautiefe darf das Maß von 16,00 m ab Straßenbegrenzungslinie bzw. Gehweghinterkante nicht überschreiten. Soweit Garagen an der Grundstücksgrenze oder in der Grenzabstandsfläche vorgesehen sind, gelten die entsprechenden Bestimmungen der Landesbauordnung.
- 3.3. Bei Ausbildung der Garage mit Flachdach darf die Höhe der Garagen ab OK Straßenachse bis OK Abschluß Flachdach höchstens 3,00 m betragen.
- 3.4. Bei Ausführung mit Satteldach darf die Firsthöhe, gemessen von der Oberkante Straßenachse bis zur Oberkante Firstziegel, das Maß von 5,00 m nicht überschreiten.
- 3.5. 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.
- 3.6. Die Oberkante Rohbodenhöhe der Garagen darf achsial gemessen ab Straßenachse höchstens 0,20 m betragen.
- 3.7. Garagenflachdächer sind mit einer mindestens 12 cm dicken Substratschicht zu begrünen.

#### **4. Einfriedigungen**

4.1. Die Gesamthöhe der Einfriedigung darf entlang von öffentlichen Straßen und im Vorgartenbereich das Maß von 1,00 m und ansonsten das Maß von 1,50 m nicht überschreiten.

4.2. Als Einfriedigung der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sowie im Vorgartenbereich sind gestattet:

- Heckenbepflanzung
- Sockel bis 0,30 m Höhe mit Heckenhinterpflanzung
- Holzzäune (Lattenzäune) bis 0,80 m mit Heckenhinterpflanzung
- Stahlgitter im Rahmen (Rohr- oder Winkeleisen) bis 0,80 m mit Heckenhinterpflanzung

4.3. Geschlossene Einfriedigungen sind nicht gestattet.

4.4. An Straßeneinmündungen und Kreuzungen wird die Höhe der Einfriedigung aus Gründen der Verkehrssicherheit im Bereich der notwendigen Sichtwinkel auf 0,80 m beschränkt.

4.5. Aus Gründen der Verkehrssicherheit können an Straßeneinmündungen weitergehende Einschränkungen verlangt werden.

#### **5. Grundstücksgestaltung**

5.1. Anfüllungen und Abgrabungen sind nur soweit zulässig, als sie zur höhengleichen Anpassung von Grundstücken an die Erschließungsstraße erforderlich sind.

#### **6. Erhaltungsgebot**

Die entlang der Leiboldstraße vorhandene Birkenallee muß erhalten werden.

## 7. Hinweise

- 7.1. Im Bebauungsplangebiet dürfen nur Gullydeckel mit einem verringertem Strebenabstand von 1,6 cm verwendet werden. In allen Gullys sind Schlammeimer mit gelochtem Boden zu verwenden.
- 7.2. Die Öffnungen von Hof- und Straßengullys, von den Abdeckungen der Lichtschächte, von Regenfallrohren und von ähnlichen Bauwerken sollen höchstens 10 mm groß sein.
- 7.3. Beim Ausbau der Erschließungsstraßen dürfen keine Kanten über 5 cm entstehen. Entsprechende Bordsteine werden verwendet. Die Straßen- und Hofentwässerung muß über Muldenrinnen erfolgen.
- 7.4. Anlegung von Teich- u. Verdunstungsflächen im nordwestlichen Bereich des Bebauungsplangebietes. Die Teich- u. Verdunstungsflächen werden nur über einen Grundwasseranschluß bewässert. Es darf kein im Baugebiet anfallendes Niederschlagwasser in diesem Bereich versickert werden.
- 7.5. Das Planungsgebiet liegt im Einflußbereich des Flugplatzes Söllingen (Lärmschutzmaßnahme II). Die entsprechenden Bestimmungen sind zu beachten.  
Es ist jetzt und in Zukunft mit Belästigungen durch den Flugbetrieb zu rechnen und evtl. Bauvorhaben werden in Kenntnis dieser Belästigung durchgeführt, so daß alle gegenwärtigen und zukünftigen Ansprüche an Eigentümer bzw. der Rechtsnachfolger gegen den Bund wegen Belästigung durch den Flugbetrieb ausgeschlossen sind.
- 7.6. Bei Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind die im Nachbarrecht von Baden-Württemberg festgeschriebenen Mindestgrenzabstände einzuhalten.
- 7.7. Die Gemeinde Sinzheim hat gem. § 74 Abs. 6 LBO eine Stellplatzsatzung als eigenständige örtliche Bauvorschrift in der Weise erlassen, daß gem. § 74 Abs. 2 Nr. 2 pro Wohnung 1,5 Stellplätze erforderlich sind.
- 7.8. Zur Pflanzung in öffentlichen und privaten Grünflächen werden folgende Baum- und Straucharten empfohlen:
- 7.7.1. **Öffentliches Grün**
- 7.7.1.1. Für die **Parkplätze** werden folgende großkronigen, standortheimischen Laubbaumarten empfohlen:
- |            |                    |
|------------|--------------------|
| Stieleiche | (Quercus robur)    |
| Spitzahorn | (Acer platanoides) |

7.7.1.2. Zur Pflanzung in **öffentlichen Grünflächen** werden folgende standortheimischen Straucharten empfohlen:

Feldahorn	(Acer campestre)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Kornellkirsche	(Cornus mas)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Haselnuß	(Corylus avellana)
Éingrifflicher Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Kirschpflaume	(Prunus cerasifera)
Hundsrose	(Rosa canina)
Brombeere	(Rubus fruticosus)
Salweide	(Salix caprea)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)

7.7.2. **Privates Grün**

7.7.2.1. **Große Bäume:**

Hochstamm-Obstbäume, v.a. Walnuß, birne, Süßkirsche	
Spitzahorn	(Acer platanoides)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Esche	Fraxinus Excelsior)
Stieleiche	(Quercus robur)
Winterlinde	(Tilia cordata)

Mittlere und kleine Bäume:

Hochstamm-Obstbäume, v.a. Äpfel, Zwetschgen, Mirabellen	
Feldahorn	(Acer campestre)
Birke	(Betula pendula)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Eberesche = Vogelbeere	(Sorbus aucuparia)
Mehlbeere	(Sorbus aria)

### 7.7.2.2. Büsche

Hainbuche	(Carpinus betulus)	
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)	
Kornellkirsche	(Cornus mas)	eßbare Früchte
Haselnuß	(Corylus avellana)	eßbare Früchte
Eingrifflicher Weißdorn	(Crataegus monogyna)	eßbare
Sanddorn	Früchte	
Strauchrosen	(Hippophae rhamnoides)	eßbare
Brombeere	Früchte	
Purpurweide	(Rosa versch. Sorten)	
Schwarzer Holunder	(Rubus fruticosus)	eßbare Früchte
	(Salix purpurea)	
	(Sambucus nigra)	gekochte eßbare Früchte

### 7.7.2.3. Zur Verwendung als geschnittene Hecke (z.B. Einfriedigung) werden folgende heimische Arten empfohlen:

<b>Feldahorn</b> (Laubgehölze)	(Acer campestre)	
<b>Hainbuche</b> (Laubgehölze)	(Carpinus betulus)	
Kornellkirsche (Laubgehölze)	(Cornus mas)	
Eingrifflicher Weißdorn (Laubgehölze)	(Crataegus monogyna)	
<b>Liguster</b> (Laubgehölze)	(Ligustrum vulgare)	giftig
<b>Fichte</b> (Nadelgehölz)	(Picea abies)	
<b>Eibe</b> (Nadelgehölz)	(Taxus baccata)	giftig

**Fettdruck:** sehr gut geeignet, Unterstrichen: Immergrün

Sinzheim, den 11. 10. 1999

.....  
Metzner, Bürgermeister

Genehmigt gem. § 10 Abs. 2 BauGB

i. V. m. § 1 Abs. 1 DVO/BauGB

Rastatt, den

Landratsamt Rastatt

im Auftrag

Seelmann

