

Gemeinde Sinzheim
Landkreis Rastatt

Bebauungsvorschriften

(schriftliche Festsetzungen nach BauGB)

zum Bebauungsplan für das Baugebiet

"Dorfacker" - 4. Planänderung - im Ortsteil Leiberstung
der Gemeinde Sinzheim, Landkreis Rastatt

A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 bis 3, 8 bis 9 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl.I., S. 2253) - BauGB - geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl.I, S. 466).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990 (BSt.Bl.I:S. 127)
3. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 03.10.1983 (GBL-S.577) - GO -

B. Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

I. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

§ 1 Baugebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist "Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 u. "MD" Gebiet gem. § 5 BauNVO.

Festgesetzt ist auch eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung:

Schule und Einrichtungen für soziale, sportliche und kulturelle Zwecke und Anlegung eines Kinderspielplatzes.

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

§ 2 Einschränkende Festsetzungen

Die nach § 4 (3) Ziff. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetrieben und Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 und 9 BauNVO).

§ 3 Neben- und Versorgungsanlagen

Neben- und Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 4 Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschoßflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse sowie der Höhe der baulichen Anlagen.

§ 5 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschoßflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze erfolgt durch Eintragung im Plan.

§ 6 Einschränkende Festsetzungen

Bei Einzelgebäuden sind max. 3 Wohnungen und bei Doppelhaushälften max. 2 Wohnungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) zulässig.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

§ 7 Bauweise

1. Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Ausgenommen hiervon sind die Grundstücke Flst.-Nr. 2565 - 2565/3, 2592 und die nördlich der Merkurstraße ausgewiesene Gemeinbedarfsfläche.
2. Für die Firstrichtung der Gebäude, sowie die Dachform sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.

§ 8 Überbaubare Grundstücksflächen

1. Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien sowie Baugrenzen erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.

§ 9 Überlauflächen (Versickerungsmulden)

1. Anlage zur Ableitung nichtversickernden Oberflächenwassers. Diese Flächen sind in der Oberfläche so zu beschaffen (Höhe, Gefälle, Anschluß an angrenzenden Flächen etc.) und zu unterhalten, daß der Wasserablauf dauerhaft möglich ist. Dementsprechend sind diese Flächen von Bäumen, Sträuchern oder Stauden freizuhalten. Entsprechende Leitungsrechte sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes enthalten. Auf diesen mit Leitungsrecht belasteten Flächen sind die Überlauflächen vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu dulden.

§ 10 Oberflächenwasser

Das auf den Baugrundstücken im Gebiet VII (siehe Eintragung im zeichnerischen Teil) anfallende Oberflächenwasser (u. a. Dachflächenwasser, Wasser auf den befestigten Zugängen) muß auf dem eigenen Grundstück versickert werden. Diese Oberflächenwässer dürfen nicht unmittelbar in den Untergrund eingeleitet, sondern müssen über eine begrünte Erdmulde zur Versickerung gebracht werden.

Genehmigt gem. § 10 Abs. 2 BauGB
i.V.m. § 1 Abs. 1 DVO/BauGB
Rastatt, den 25.02.00
Landratsamt Rastatt
Im Auftrag
Seelmann



**C. Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Dorfacker"
- 4. Planänderung - gem. § 74 LBO vom 08.08.1995**

§ 1 Überbaubare Grundstücksfläche

1. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die an öffentliche Straßen und Wege grenzen, sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und bauliche Anlagen (Garagen) im Sinne von § 23 Abs. 5, Satz 2 BauNVO unzulässig (ausgenommen Stellplätze).
2. Bei Eckgrundstücken können bauliche Anlagen (Garagen) im Sinne von § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden.
3. Eine Überschreitung von Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen wie Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen, Freitreppen sowie Vorbauten wie Balkone, Erker, Tür- und Fenstervorbauten kann als Ausnahme bis zu 1,50 m zugelassen werden, wenn deren Breite nicht mehr als 5 m oder 1/3 der Gebäudelängsseite beträgt. Die Beschränkung der Breite gilt nicht für Dachvorsprünge.

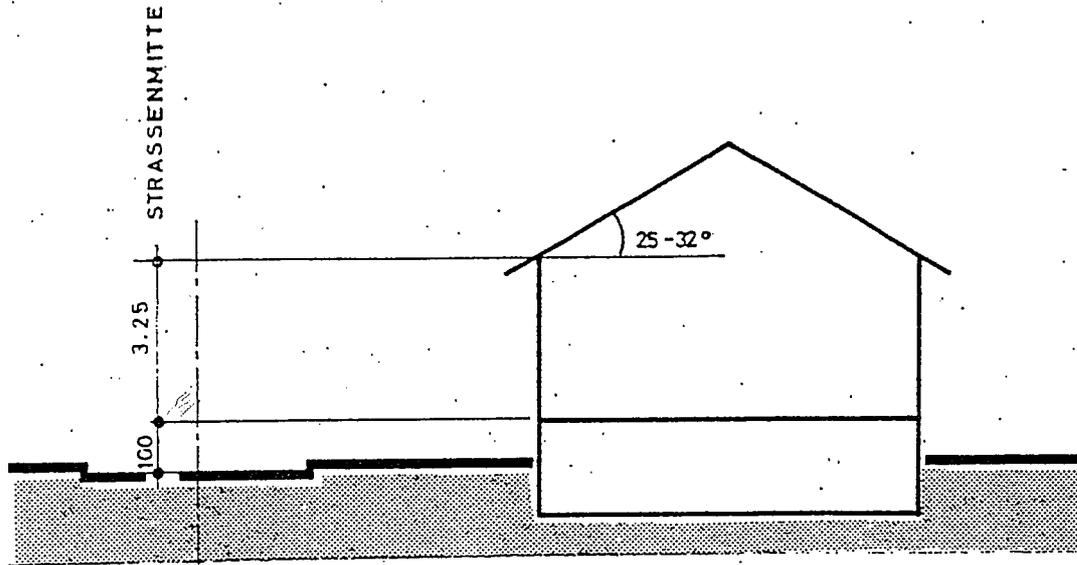
§ 2 Grenz- und Gebäudeabstand

1. Die Summe der auf einem Grundstück einzuhaltenden seitlichen Grenzabstände muß mindestens 7.00 m betragen, wobei der geringste Abstand 3,00 m betragen muß.
2. Weitergehende Abstandsvorschriften nach LBO bleiben unberührt.

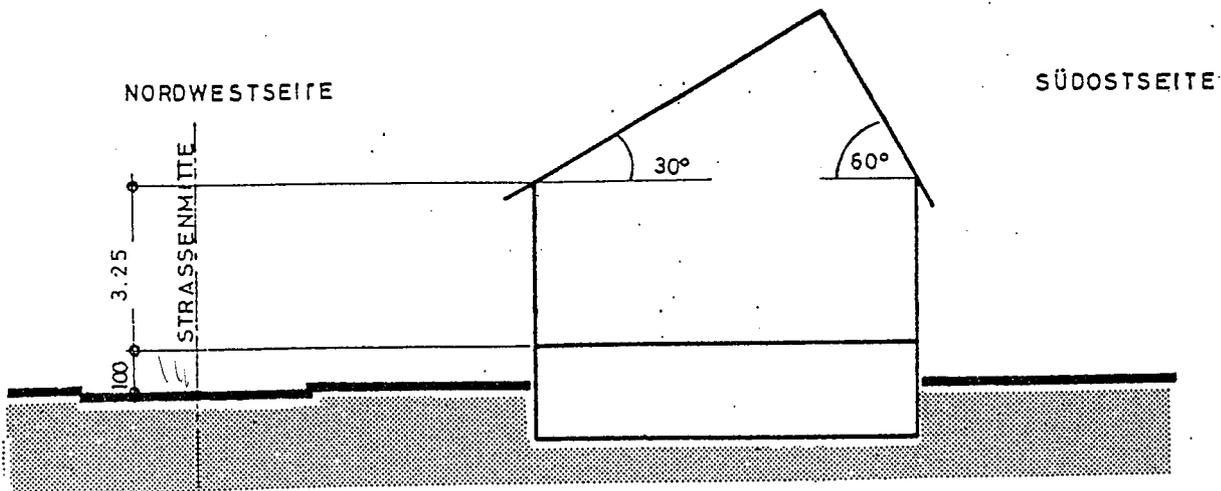
§ 3 Baugestaltung Wohngebäude

1. Die Gesamthöhe der eingeschossigen Gebäude in den Gebieten I, II, III u. VII, gemessen von der Erdgeschoß-Rohboden-Oberkante bis Schnittpunkt Außenkante Gebäudewand, Unterkante Sparren, darf 3,25 m als Höchstgrenze betragen (siehe Schemazeichnung).

Eingeschossige Bauweise in den Gebieten I, II u. III



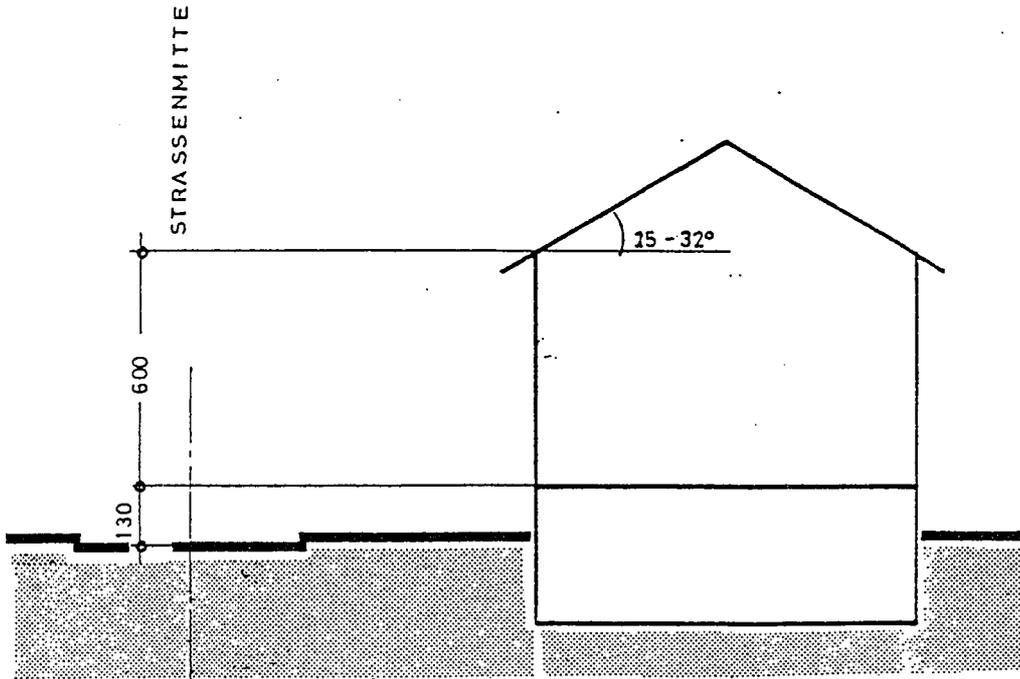
Alternative Ausführung in den Gebieten III u. VII



In den Teilgebieten IV, V, und VI ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen als Höchstgrenze zulässig. Für die zulässige Gebäudehöhe und Dachneigung sind die Haustypen A und B maßgebend.

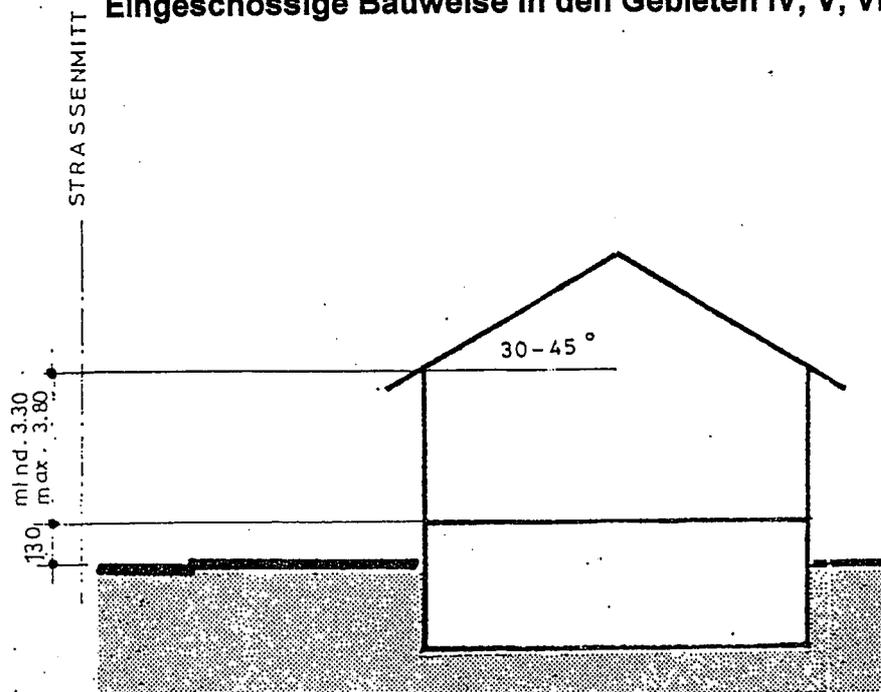
Haustyp A

Zweigeschossige Bauweise in den Gebieten IV, V u. VI



Haustyp B

Eingeschossige Bauweise in den Gebieten IV, V, VI u. VII



2. Für die Gebäuderücksprünge, die nicht mehr als 1/3 der Gebäudelänge und 1/4 der Gebäudebreite betragen, ist eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe als Ausnahme zulässig.
3. Dachgauben und Dachaufbauten sind gestattet.
Die Länge (nutzbare Fläche) soll 4/10 der Dachfläche nicht überschreiten.
4. Die Dachneigungen sind durch Eintragung im Plan festgesetzt. Soweit Dachneigungen zwingend vorgeschrieben sind, ist eine Differenz von 0 - 2 Grad zulässig.

Vorgeschriebene Dachform: Sattel-, Walm- oder Pultdach
5. Für die Dacheindeckung ist nicht glänzendes Material zu verwenden.
6. Winkelbauten sind zulässig, wobei die im Plan eingetragene Hauptfirstrichtung einzuhalten ist.
7. Die Sockelhöhen sind aus den einzelnen Haustypen ersichtlich.

§ 4 Garagen

1. Garagen und Stellplätze, sowie Carports (überdachte Stellplätze) sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Diesbezüglich wird auch auf § 1, Ziffern 1 und 2 der örtlichen Bauvorschriften verwiesen.
2. Garagen, Carports und Stellplätze müssen (gemessen ab Hinterkante Garage) einen Mindestabstand von 5,00 m zu der hinter der Garage, Carport oder Stellplatz verlaufenden Grundstücksgrenze haben.
3. Bei angrenzenden Garagen zweier benachbarter Grundstücke sollte die Dachausbildung gleich sein (Sattel-, Pult- oder Flachdach) sofern es nicht dem Bauordnungsrecht entgegensteht. Die Firsthöhe wird gemessen von OK Straßenachse bis OK Firstziegel und darf das Maß von 4,50 m nicht überschreiten.
4. Die Flachdächer von Garagen oder flachgeneigte Dächer bis 15 Grad sind mit mindestens einer 12 cm dicken Substratschicht zu begrünen.
5. Carports sind zulässig. Sie müssen jedoch einen Mindestabstand von 2,00 m ab Straßenbegrenzungslinie/Grundstücksgrenze einhalten.

§ 5 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 aus Rohren oder Winkeleisen mit Heckenhinterpflanzung.
 - Natursteinmauer bis 0,80 m Höhe

2. Die Gesamthöhe der Einfriedigung darf entlang von öffentlichen Straßen und im Vorgartenbereich das Maß von 0,80 m und ansonsten das Maß von 1,50 m nicht überschreiten.
3. Geschlossene Einfriedigungen sind nicht gestattet.
4. An Straßeneinmündungen und Kreuzungen sind aus Gründen der Verkehrssicherheit die notwendigen Sichtwinkel von ständigen Sichthindernissen zwischen 0,80 m und 2,50 m freizuhalten.

§ 6 Pflanzgebot

1. Die im Bebauungsplan eingetragenen Pflanzgebote sind spätestens in der saisonbedingten Pflanzzeit sofort nach Fertigstellung der Gebäude zu verwirklichen.

Pro angefangenen 300 m² Grundstücksfläche muß mindestens ein Laubbaum gepflanzt und auch unterhalten werden. Hochwachsende einheimische Laubbäume/Obstbäume sind zu bevorzugen (siehe Hinweise zur Pflanzenauswahl).
2. Die Standpunkte sind im Bebauungsplan ersichtlich. Der Pflanz-Bereich ist verbindlich, wobei jedoch der Standort geändert werden kann, soweit nachbarrechtliche Vorschriften dies erforderlich machen. Bei der Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern etc., sind die im Nachbarrecht von Baden-Württemberg festgelegten Grenzabstände zu beachten.

§ 7 Grundstücksgestaltung

1. Das anfallende Oberflächenwasser im Gebiet VII kann nicht in die öffentliche Kanalisation geführt werden.

Die Bodenbefestigungen sind daher besonders in diesem Gebiet aber auch in den anderen Gebieten auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Nicht überbaubare 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. Steinpflaster im Sandbett, Rasengittersteine, Schotterrasen 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 50 % zulässig (z.B. festgelegte GRZ 0,40 + 50 % = 0,60 max. Bodenbefestigung).

§ 8 Versickerungsfläche

Die Größe und Lage (Mulde) ist in den Bauvorlagen darzustellen. Im Regelfall sind 15 % der versiegelten Fläche (Dächer, Vordächer, Balkon, Terasse, Nebenanlagen, Wege usw.) als Versickerungsmulde mit einer Tiefe von mindestens 15 cm auszubilden. Der Unterbau muß sickerfähig sein, die Mulde ist mit Humus abzudecken. Entsprechende Nachweise können im Baugenehmigungsverfahren eingefordert werden. Die Höhenlage ist so zu wählen, daß der Überlauf an die Überlaufflächen bzw. die Trockentäler mit Gefälle möglich ist. Auch bei Einbau einer Zisterne oder anderweitiger Wasserhaltung ist die Versickerungsmulde herzustellen. Grundstücksdrainagen werden nicht zugelassen. Bei Notwendigkeit einer Entwässerung im Kellerbereich ist das anfallende Oberflächenwasser in einem Schacht zu sammeln und gegebenenfalls durch Pumpen der oberflächennahen Versickerung zuzuführen.

Die Überlaufflächen auf privaten Grundstücken werden vom Erschließungsträger hergestellt. Sie sind auch während der Bauzeit von jeglicher Ablagerung, Befahrung usw. freizuhalten. Die Unterhaltungspflicht obliegt dem Grundstückseigentümer.

§ 9 Sonstige Festsetzungen

1. Bei Ausführung von Dachinstallationen (Dacheindeckung, Kehlbleche, Randanschlüsse, Dachrinnen, Fallrohre etc.) sind keine Materialien aus Blei, Zink, Kupfer oder deren Legierungen zu verwenden.
2. Zur Verminderung der Aufheizung der Gebäudefassaden sollen diese (besonders Süd- und Westfassaden) begrünt werden. Die gleiche Wirkung kann auch durch Baumpflanzungen erreicht werden.
3. Für die Straßenbeleuchtung darf nur gelbes Licht (Natriumdampflampen) verwendet werden.
4. Im Bebauungsplangebiet dürfen keine Bordsteine gesetzt oder andere Kanten über 5 cm Höhe geschaffen werden. Sämtliche Straßen- u. Hofentwässerungen haben über Muldenrinnen zu erfolgen.
5. Im Bebauungsplangebiet dürfen nur Gullydeckel mit einem verringerten Strebenabstand von 1,6 cm verwendet werden. In allen Gullys sind Schlammeimer mit gelochtem Boden zu verwenden.
6. Zur Verminderung der Aufheizung der öffentlichen Verkehrsflächen sollen im Bereich von Erschließungsstraßen begrünte Pergolen und Rankseilen vorgesehen werden.

§ 10 Ausgleichsmaßnahmen

1. Am Südostrand des Baugebietes (östlich der Gemeinbedarfsfläche) wird eine Streuobstwiese angelegt. Durch Anlegung dieser wird der Südost- und Nordostrand des Baugebietes landschaftstypisch in die freie Landschaft eingebunden.

Für die Obstbaumpflanzung wird eine Mischung aus den verschiedenen Obstarten verwendet. Insgesamt sind im Plan für die Streuobstwiese am Ostrand 48 Obst-Hochstämme vorgesehen. Der Schwerpunkt der Pflanzung wird bei Apfelbäumen liegen. Daneben können insbesondere Birnbäume, in kleinerer Stückzahl auch Mirabellen-, Zwetschgen-, Kirschen- und Walnußbäume gepflanzt werden. Wenn schon zum Zeitpunkt der Pflanzung die künftigen Nutzer der Bäume feststehen, sollte auf deren Sortenwünsche und Verwertungsmöglichkeiten eingegangen werden, soweit dies im Rahmen des für den extensiven Streuobstbau geeigneten Sortiments möglich ist. Sind noch keine Nutzer absehbar, sollten insbesondere gute Mostapfel- und Birnenbäume gepflanzt werden, da ein Mangel an besonders für die Safftherstellung geeignetem, säurereichem Obst absehbar ist.

Neben den Obstbäumen sind als zusätzliches Strukturelement außerdem Sträucher vorgesehen. Hier eignen sich insbesondere folgende Wildobstarten:

Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Haferpflaume (*Prunus cerasifera*)
Haselnuß (*Corylus avellana*)
Kornellkirsche (*Cornus mas*)

§ 11 Hinweise

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Einflußbereich des Flugplatzes Söllingen (Lärmschutzzone 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.
2. Die Öffnungszeiten der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes geplanten Schulsporthalle zu Trainingszwecken wird durch eine Hallenordnung abends auf maximal 22.00 Uhr beschränkt.
3. Während der Bauphase ist der Oberboden durch getrenntes Abschieben und Lagern in einer begrüntem Miets bis zum Wiedereinbau in die Grünflächen zu schützen. Die Miets darf nicht durch Befahren o.ä. belastet werden.
4. Bei der Gartenanlage sollen folgende standortheimische Arten berücksichtigt werden:

Große Bäume:

Hochstamm-Obstbäume, v.a. Walnuß, Birne, Süßkirsche

Spitzahorn	(<i>Acer platanoides</i>)
Bergahorn	(<i>Acer pseudoplatanus</i>)
Stieleiche	(<i>Quercus robur</i>)
Winterlinde	(<i>Tilia cordata</i>)

Mittlere und kleine Bäume:

Hochstamm-Obstbäume, v.a. Äpfel, Zwetschgen, Mirabellen

Feldahorn	(Acer campestre)
Birke	(Betula pendula)
Heinbuche	(Carpinus betulus)
Eberesche = Vogelbeere	(Sorbus aucuparia)
Mehlbeere	(Sorbus aria)

Büsche:

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

Zur Verwendung als geschnittene Hecke (z.B. als Einfriedung) empfehlen sich folgende heimische Arten:

Fettdruck = sehr gut geeignet

Unterstrichen = immergrün

Laubgehölze:

Feldahorn	(Acer campestre)	
Hainbuche	(Carpinus betulus)	
Kornellkirsche	(Cornus mas)	
Eingrifflicher Weißdorn	(Crataegus monogyna)	
<u>Liguster</u>	(Ligustrum vulgare)	giftig!

Nadelgehölze:

<u>Fichte</u>	(Picea abies)	
<u>Eibe</u>	(Taxus baccata)	giftig!

Für die Fassadenbegrünung empfehlen sich:

Selbstklimmer:

Efeu	(Hedera helix)	giftig!
Wilder Wein	(Parthenocissus tricuspidata)	giftig!
Kletterhortensie	(Hydrangea anomala ssp. petiolaris)	

Pflanzen die ein Spalier benötigen (Ranker bzw. Spreizklimmer):

Berg-Waldrebe	(Clematis montana)	schwach giftig!
Kletterrosen	(Rosa-Arten)	

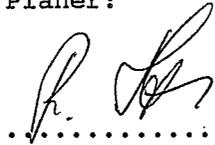
Pflanzen die Spannseile, Drähte, Stäbe oder Rohre benötigen
(Schlinger):

Geißblatt	(Lonicera-Arten)	Beeren giftig!
Blauregen	(Wistera sinnensis)	giftig!
Kiwi	(Actinidia chinensis)	eßbare Früchte
Knöterich	(Fallopia aubertii)	sehr stark wachsend
Pfeifenwinde	(Aristolochia macrophylla)	

09.02.2000

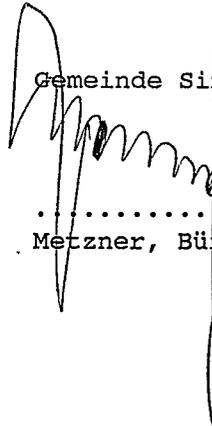
Sinzheim, den

Planer:

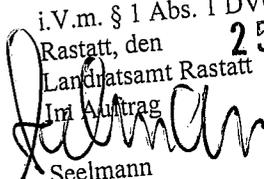


.....
Hörth, Ortsbaumeister

Gemeinde Sinzheim:



.....
Metzner, Bürgermeister

Genehmigt gem. § 10 Abs. 2 BauGB
i.V.m. § 1 Abs. 1 DVO/BauGB
Rastatt, den 25.02.00 |
Landratsamt Rastatt
Im Auftrag

Seelmann

