

Bebauungsvorschriften

(schriftliche Festsetzungen nach BauGB)

zum Bebauungsplan für das Baugebiet

**"Duttenhurster Straße" - nordwestlicher Teilabschnitt -
im Ortsteil Kartung 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), geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnungsbauandgesetz vom 22.04.1993 (BGBL.I, S. 466).
2. §§ 1 - 23 der Benutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBL.I., S. 132)
3. § 4 der Gemeindeordnung 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 gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist
"Dorfgebiet - MD -" gem. § 5 BauNVO

§ 2 Neben- und Versorgungsanlagen

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

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 3 Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzungen der Grundflächenzahl, der Geschoßflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.

§ 4 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

1. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschoßflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse.
Die Festsetzungen erfolgen durch Eintrag 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.

§ 5 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

§ 6 Bauweise

1. Als Bauweise wird die offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) festgesetzt.
2. Soweit im Bebauungsplan Einzelhäuser und/oder 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.

§ 7 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die an öffentlichen 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 und Carports). Gleiches gilt - einschließlich Stellplätze - für die im Plan festgesetzten Pflanzgebote im Randbereich.

Eine Überschreitung von Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen wie Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen, Freitreppen sowie Vorbaute wie Balkone, Erker, Tür- und Fenstervorbauten kann als Ausnahme bis zu 1,75 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.

§ 8 Erhaltungsgebot

1. Der vorhandene Baumbestand auf den nicht überbaubaren Grundstücksteilen, für den im Bebauungsplan Erhaltungsgebot festgesetzt ist, darf nicht entfernt werden.
Insbesondere ist während der Bauzeit jegliche Beeinträchtigung durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden.

§ 9 Pflanzgebot

1. Die im Grünordnungsplan eingetragenen Pflanzgebote sind spätestens in der saisonbedingten Pflanzzeit sofort nach Fertigstellung der Gebäude zu verwirklichen. Dabei sind die im Grünordnungsplan genannten Bäume und Pflanzen zu verwenden.
2. Die im Plan eingetragenen Pflanzgebote sind lediglich hinsichtlich des Pflanzbereichs verbindlich. Vom Standort kann abgewichen werden, soweit dies zur Einhaltung nachbarrechtlicher Abstandsvorschriften erforderlich wird.
3. Im Bebauungsplan sind sogenannte "Private Grünflächen" gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB ausgewiesen. Innerhalb dieser Flächen wird eine Pflanzbindung von heimischen Sträuchern und Bäumen festgesetzt. Die Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

**C. Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan
"Duttenhurster Straße" nordwestlicher Teilabschnitt -
gem. § 74 LBO vom 08.08.1995**

§ 1 Baugestaltung

1. Die Traufhöhe (TH) und Firsthöhe ist das entscheidende Maß für die Festlegung der max. Gebäudehöhe. Die Traufhöhe wird gemessen in der Achse des Hauptgebäudes OK Straßenachse bis zum Schnittpunkt UK Sparren mit der Außenwand. Die max. Gebäudehöhe (Firsthöhe) wird gemessen in der Gebäudeachse rechtswinklig zur OK Straßenmitte. Die Trauf- und Firsthöhe sind durch Eintragung im Bebauungsplan (siehe Legende) als max. Höhen festgesetzt.
2. Die Firsthöhe der Gebäude ist auf max. 9,20 m festgesetzt, gemessen in der Achse des Hauptgebäudes ab OK Straßenachse. Die Sockelhöhe wird mit 1,00 m und die Dachneigung mit mindestens 35 Grad und höchstens 45 Grad bestimmt.
3. Es sind nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig. Bei abweichenden Festsetzungen ist ein entsprechender Eintrag im Bebauungsplan vorhanden.
4. Die Sockelhöhe wird in der Hauptachse des Gebäudes gemessen von der OK Straßenachse bis OK Rohboden (s. Regelschnitt) und darf das im Bebauungsplan angegebene Maß nicht überschreiten. Bei abweichenden Festsetzungen im Bebauungsplan regelt die Bezugshöhe der Eintrag "SH" am Gebäude.
In Ausnahmefällen können Überschreitungen bis 0,30 m zugelassen werden.

5. Eine Überschreitung der Traufhöhe wird bei Gebäuderücksprüngen zugelassen, wenn die Länge der Rücksprünge die Hälfte der Gesamtlänge dieser Gebäudeseite nicht überschreiten.
6. Dachgauben sind gestattet. Ihre Summe soll 10 % der einzelnen Dachfläche (Ortgang x Traufe) nicht überschreiten. Dachgauben und Dachaufbauten können auch die Traufe unterbrechen. Dachaufbauten, die nicht größer = 10 % der einzelnen Dachflächen sind, sind zulässig. Dachgauben müssen einen Mindestabstand von 2,50 m zum Ortgang einhalten
7. Zulässige Dachformen: Sattel- und Walmdach
8. Für die Dachneigung der Gebäude gelten die Eintragungen im Bebauungsplan. Für Doppelhäuser ist eine einheitliche Dachneigung zwingend vorgeschrieben. Für die Dachdeckung ist dunkles, nicht glänzendes Material zu verwenden. Bei Doppelhäusern muß die Dachdeckung einheitlich sein.
9. Auf jedem Gebäude darf höchstens eine Außenantenne errichtet werden (§ 73 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
10. Bei Grundstücksaufteilung bleibt bei Doppelhäusern die angegebene Sockelhöhe in Grundstücksachse bestehen.

§ 2 Garagen

1. Freistehende Garagen können mit Flach-, Sattel- oder Walmdach, errichtet werden.
2. Garagenflachdächer sind zu begrünen. Dies gilt nicht für Garagenflachdächer, die unter Einhaltung der §§ 5, 6 LBO als Terrassen genutzt werden.
3. Die Bebauungstiefe von Garagen darf von der Gehweghinterkante aus gemessen das Maß von 16,00 m nicht überschreiten. Ausnahmen regelt der Eintrag im Bebauungsplan.
4. Bei angrenzender Garagen zweier benachbarter Grundstücke muß die Dachausbildung gleich sein (Flach-, Sattel- oder Walmdach). Soweit Garagen an der Grundstücksgrenze oder in der Grenzabstandsfläche vorgesehen sind, gelten die entsprechenden Bestimmungen der Landesbauordnung.

Bei Ausführung mit Satteldach darf die Firsthöhe, gemessen von O.K. Straßenachse bis O.K. Firstziegel, das Maß von 5,00 m nicht überschreiten.

Bei Ausführung mit Flachdach darf die Höhe der Garagen ab O.K. Straßenachse bis O.K. Abschluß Flachdach höchstens 3,00 m betragen.

5. Die O.K. Rohbodenhöhe der Garagen darf achsial gemessen ab O.K. Straßenachse höchstens 0,20 m betragen.
6. Carports (seitlich offene, überdachte Stellplätze) sind zulässig. Carports sind aus gestalterischen Gründen auf den nicht überbauten Grundstücksflächen im Vorgartenbereich nur zulässig, wenn von der öffentlichen und privaten Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 2 m eingehalten wird. Der Abstand wird gemessen ab Gehweghinterkante bis Vorderkante Dachvorsprung. Für die Dachdeckung ist dunkles nicht glänzendes Material zu verwenden

§ 3 Einfriedigungen

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

- 1.1. Tote Einfriedigung

Sockel bis 0,30 m Höhe, Holzzäune (Lattenzäune) u. Stahlgitter im Rahmen (Rohr- oder Winkeleisen) jeweils bis zu 1,00 m, Natursteinmauer bis 0,80 m.

Die Gesamthöhe der Einfriedigung darf einschließlich Sockel das Maß von 1,00 m nicht überschreiten.

- 1.2. Lebende Einfriedigung

Die Gesamthöhe von lebenden Einfriedigungen darf 1,00 m nicht überschreiten.

2. Sichtdreiecke in Einmündungsbereichen sind von allen sichtbehinderten Hindernissen, höher als 0,70 m über der Fahrbahn, freizuhalten.

3. Als Einfriedigung der Grundstücke außerhalb der in den Ziffern 1. und 2. genannten Bereichen sind gestattet:

- 3.1. Tote Einfriedigung

Sockel bis 0,30 m Höhe, Holzzäune (Lattenzäune) u. Stahlgitter im Rahmen (Rohr- oder Winkeleisen) jeweils einschließlich Sockel bis zu 1,50 m und Natursteinmauern einschließlich Sockel bis zu 0,80 m.

3.2. Lebende Einfriedigung

Die Gesamthöhe von lebenden Einfriedigungen darf 1,80 m nicht überschreiten.

4. Tote und lebende Einfriedigungen können auch in Kombination ausgeführt werden.

5. Die entsprechenden Bestimmungen des Nachbarrechts von Baden-Württemberg (NBR) sind zu beachten.

§ 4 Grundstücksgestaltung

1. Aus ökologischen Gründen sind Bodenbefestigungen 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 einschließlich der Zufahrten und Nebenanlagen eine Überschreitung der Grundfläche um 50 % zulässig (z.B. festgelegte Grundflächenzahl 0,4 + 50 % = 0,6 max. Bodenversiegelung).

Auf dem im Bebauungsplan als private Grünflächen gekennzeichneten Bereichen sind aus landschaftsgestalterischen Gründen keine Nebenanlagen und baulichen Anlagen zulässig. Untergeordnete Bauteile und Vorbauten, i.S. von § 5 (6) LBO können auch innerhalb der privaten Grünflächen zugelassen werden, wenn sie zur Grundstücksgrenze einen Abstand von mind. 3,00 m einhalten.

27. 11. 1997

Sinzheim, den

Planer:

.....
Hörth, Ortsbaumeister

Gemeinde Sinzheim:

.....
Metzner, Bürgermeister

