

GEMEINDE SINZHEIM

Landkreis Rastatt

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

(schriftliche Festsetzung)

zur 5. Planänderung des Bebauungsplanes für das Baugebiet

"Halberstung" in der Gemeinde Sinzheim

A. RECHTSGRUNDLAGEN

1. § 1 bis 3, 8 bis 9 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.86 (BGBl I, S.2253)
2. §§ 1 - 23 der Baunutzungsverordnung i.d.F.der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl I, S. 1763) - BauNVO zuletzt geändert durch Verordnung vom 19.Dezember 1986 (BGBl I, S.2665)
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 (GBL - S. 770) - LBO -
5. § 4 der Gemeindeordnung vom 03.10.1983 (GBL - S. 577)
- GO -

B. FESTSETZUNGEN

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

§ 1 Baugebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in zwei Baugebiete gegliedert.

Allgemeines Wohngebiet

§ 4 BauNVO WA

Dorfgebiet

§ 5 BauNVO MD

Festgesetzt ist auch eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung:

Schule und Einrichtungen für soziale und kulturelle Zwecke.

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

1. Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

1.1 Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

1.2 Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

2. Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO

2.1 Dorfgebiete dienen vorwiegend der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und dem dazugehörigen Wohnen: sie dienen auch dem sonstigen Wohnen.

2.2 Zulässig sind:

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude.
2. Kleinsiedlungen und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen.
3. sonstige Wohngebäude
4. Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
6. Handwerksbetriebe, die der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienen.
7. Sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe
8. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Die in § 5 Abs. 2 BauNVO Nr. 9 und 10 genannten Nutzungsarten sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

§ 2 Ausnahmen

Die in § 4 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind Bestandteil des Bebauungsplanes, jedoch nur in folgendem Umfang:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke
4. Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen; die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung nach § 14 Abs.1 BauNVO bleibt unberührt.

§ 3 Einschränkende Festsetzungen

1. Aus baugestalterischen und städtebaulichen Gründen wird die Gebäudetiefe gem. § 73 Abs.8 der Landesbauordnung auf ein Höchstmaß von 20,0 m begrenzt.
Diese Regelung gilt nicht für die Gemeinbedarfsfläche (Grundstück Flst.Nr. 14678).
2. Mit Leitungsrecht belastete Grundstücke sind dem Bebauungsplan zu entnehmen. Die Leitungsrechte müssen zugunsten der Gemeinde oder anderer Versorgungsträger auf den Privatgrundstücken geduldet werden.
3. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich ein Wasserschutzgebiet gem. Rechtsverordnung des Landratsamtes Bühl zum Schutze der Grundwassererfassung der Gemeinde Sinzheim vom 21. Juli 1972.
 - 3.2. Gem. § 5 Schutz der engeren Schutzzonen (Zone II)

In der engeren Schutzzone sind verboten:

 - 3.1.1. Die Errichtung baulicher Anlagen im Sinne der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6. April 1964 (Ges.Bl.S.151);
 - 3.1.2. Die Herstellung von Erdaufschlüssen wie Gruben, Bohrungen, Schürfungen von mehr als 1 m Tiefe sowie die Herstellung neuer

und die wesentliche Änderung bestehender Wassergräben;
die Befugnis zur Reinigung bestehender Gräben bleibt
unberührt.

- 3.1.3. Der Neubau und die wesentliche Änderung von Straßen
sowie die Verwendung von Teer für Bauarbeiten an Straßen
und Wegen.
- 3.1.4. Das Einrichten von Sport-, Zelt-, Bade- und Parkplätzen sowie
das Abstellen von Wohnwagen und das Wagenwaschen.
- 3.1.5. Die Anlage von Friedhöfen.
- 3.1.6. Die Entnahme von festen Stoffen wie Steinen, Kies, Sand,
Ton, Torf und Humus aus dem Erdreich.
- 3.1.7. Das Lagern, Ablagern und Durchleiten von wassergefährdenden
festen oder flüssigen Stoffen wie Schutt, Müll, Schlamm, Dung,
Öle, Treib- und Giftstoffe, ferner das Vergraben von Tierka-
davern sowie das Auffüllen bestehender Gruben und Torfstiche
mit wassergefährdenden Stoffen.
- 3.1.8. Das Versickern von Abwässern und Weidenlassen von Vieh.
- 3.1.9. Die Düngung mit Wirtschaftsdünger (Mist, Pferchdung, Jauche,
Fäkalien) oder Handelsdünger; ausgenommen ist die Düngung
mit Mist, sofern dieser nach der Anfuhr sofort verteilt wird.
- 3.1.10. Die Verwendung von chemischen Schädlings- und Unkrautbe-
kämpfungsmitteln; ausgenommen ist die sachgemäße Verwendung
solcher Mittel, die im Boden so rasch abgebaut werden, daß sie
das Grundwasser nicht beeinträchtigen können.

3.2. Gem. § 6 Schutz der weiteren Schutzzonen (Zone III)

In der weiteren Schutzzone sind verboten:

- 3.2.1. Der Bau von Rohrleitungen zur Beförderung von Treibstoffen
oder Ölen; ausgenommen sind Rohrleitungen innerhalb von Wohn-
und Betriebsgrundstücken, sofern sie durch ausreichende
Sicherheitsvorkehrungen gegen ein Austreten von Flüssigkeiten

in den Untergrund geschützt sind.

- 3.2.2. Das Einleiten von biologisch abbaubaren Abwässern in oberirdische Gewässer, wenn die Abwässer nicht ausreichend gereinigt sind; dasselbe gilt für das Versickern solcher.
- 3.2.3. Das Einleiten von biologisch nicht abbaubaren schädlichen oder giftigen Abwässern (z.B. arsenhaltige, bleihaltige, chromsaure, cyanidische, phenolhaltige, radioaktive oder durch Teerstoffe oder Düngemittel verunreinigte Abwässer) in oberirdische Gewässer, bevor die Abwässer entgiftet oder unschädlich gemacht sind; dasselbe gilt für das Versickern solcher Abwässer und deren Ableiten in gemeindliche Kanalisationen.
- 3.2.4. Handlungen, die das Eindringen von Treibstoffen, Ölen, giftigen Stoffen (auch wassergefährdende Verwendung von Schädlingsbekämpfungsmitteln), radioaktiven Stoffen, Trübungs-, Farb-, Geruchs- und Geschmacksstoffen oder anderen wassergefährdenden Stoffen in oberirdische Gewässer oder in das Grundwasser ermöglichen.
- 3.2.5. Die Verwendung von wassergefährdenden Kaltbindemitteln zum Straßen- und Wegebau, sofern nicht nur kleinere Ausbesserungen vorgenommen werden.
- 3.2.6. Das Befördern von Kernbrennstoffen und radioaktivem Material.

Für das Lagern von Treibstoffen, Ölen und anderen wassergefährdenden Flüssigkeiten ist die Verordnung des Innenministeriums über das Lagern wassergefährdender Flüssigkeiten (VLwF) vom 30. Juni 1966 (Ges.BI.S. 134) maßgebend.

§ 4 Neben-und Versorgungsanlagen

1. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Jedoch im Bereich der an die Landstraße 80 angrenzenden Grundstücksflächen ist ein Mindestabstand von 10,0 m vom Fahrbahnrand einzuhalten. Beidseitig des Sandbachs muß ein Mindestabstand von 4,0 m von der Böschungsoberkante gewahrt werden. Weitere Festsetzungen sind in § 13 Abs. 4 dieser Verordnung enthalten.
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 Geschoßflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.

§ 6 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

1. Die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschoßflächenzahl 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 (§ 22 Abs. 2 BauNVO) festgesetzt.
2. Soweit im Bebauungsplan Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen eingetragen sind, gilt diese Eintragung als Festsetzung gemäß § 22 Abs. 2 Satz 2 der BauNVO.
3. Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.

§ 8 Überbaubare Grundstücksfläche

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

2. Untergeordnete Bauteile wie Gesimse, Dachvorsprünge, Treppen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten wie Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten dürfen die Baugrenze bis maximal 1,50 m überschreiten, soweit Abstandsvorschriften der LBO nicht entgegenstehen.
3. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Landesstraße 80 (10,0 m Abstand vom Fahrbahnrand) und des Sandbaches (4,0 m Abstand von Böschungsoberkante) sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unzulässig. Weitere Festsetzungen sind im § 13 Abs. 4 dieser Verordnung enthalten.

§ 9 Abstandsflächen

1. Die Tiefe der Abstandsflächen der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen muß im Allgemeinen Wohngebiet mindestens 4,0 m betragen.
2. Im Dorfgebiet wird die Abstandsfläche durch die gültige LBO geregelt.
3. Weitergehende Abstandsflächen nach der LBO bleiben unberührt.

§ 10 Baugestaltung

Gestaltung der Gebäude

1. Die Gesamthöhe der geplanten eingeschossigen Gebäude, gemessen von der Erdgeschoßfußbodenoberkante bis Schnittpunkt Außenkante Gebäudewand, Unterkante Sparren darf als Höchstgrenze 3,80 m betragen.
2. Für Gebäude, bei denen nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig oder zwei Vollgeschosse zwingend vorgesehen sind, wird die Gebäudehöhe (gemessen von Oberkante Erdgeschoß-Fußboden bis Schnittpunkt Außenwand-Unterkante Sparren) wie folgt festgesetzt:

Mindestgrenze	3,30 m
Höchstgrenze	
bei Ausführung mit Steildach (ab 40° Neigung)	3,80 m
bei Ausführung mit flachge- neigtem Dach (bis 35° Neigung)	6,0 m

Fortsetzung siehe Seite 9 a (6. Planänderung)

3. Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden) darf als Höchstgrenze 1,20 m betragen. Die Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens ist auf die festgelegte Straßenoberkante zu beziehen.

In Ausnahmefällen dürfen Überschreitungen bis zu 20 cm zugelassen werden, soweit dies zu Entwässerungszwecken notwendig ist.

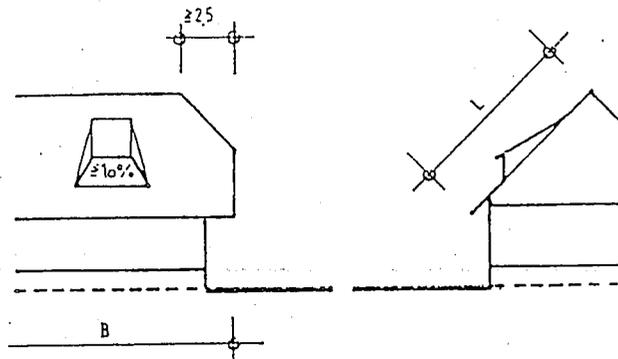
4. Die Dachneigung muß bei den Hauptgebäuden, soweit im Bebauungsplan keine weitergehenden Beschränkungen festgesetzt sind, betragen :

beim Steildach	40° - 52°
beim flachgeneigten Dach	24° - 35°

Für die Dachneigung der Gebäude gelten die Eintragungen im Bebauungsplan. Soweit nach Planeintrag sowohl Steildach (ab 40° Neigung) als auch flachgeneigtes Dach (bis 35° Neigung) zulässig ist, darf nur eines von beiden ausgeführt werden. Für Doppelhäuser und Hausgruppen ist eine einheitliche Dachneigung zwingend vorgesehen.

5. Dachgauben sind gestattet. Ihre Summe soll 10% der einzelnen Dachfläche (Ortgang x Traufe) nicht überschreiten. Dachgauben können auch die Traufe unterbrechen.

Dachaufbauten, die nicht größer = 10 % der einzelnen Dachfläche sind, sind zulässig Dachfläche = L x B



Bebauungsplan „Halberstung“ (6. Planänderung)

Ergänzend zu § 10 Abs. 2:

Für das Grundstück, Flst.Nr. 3365/1 wird eine Traufhöhe bei Ausführung mit Steildach ab 40° Neigung von 6,25 m bezogen auf den Schnittpunkt der östlichen Gebäudeflucht mit der Achse der Erschließungsstraße bis Schnittpunkt Außenwand-Unterkante Sparren festgesetzt.

6. Zulässige Dachform: Sattel- und Walmdach

7. Für die Dachdeckung ist dunkles, nicht glänzendes Material zu verwenden. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen muß die Dachdeckung der Gebäude einheitlich sein.

§ 11 Garagen

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 O.K. Straßennachse bis O.K. Abschluß Flachdach höchstens 3,0 m betragen. Bei Ausführung mit Satteldach darf die Firsthöhe, gemessen von O.K. Straßennachse bis O.K. Firstziegel, das Maß von 5,50 m nicht überschreiten.

Garagen und Stellplätze sind auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen sind die Flächen, die als private Grünfläche ausgewiesen sind.

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 Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sowie im Vorgartenbereich sind gestattet:

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

2. Die Gesamthöhe der Einfriedigung darf das Maß von 1,0 m nicht überschreiten.

An klassifizierten Straßen und an Straßeneinmündungen wird die Gesamthöhe der Einfriedigungen auf 0,80 m beschränkt.

3. Aus Gründen der Verkehrssicherheit können an Straßeneinmündungen weitergehende als in Abs. 1-2 vorgeschriebene Einschränkungen verlangt werden.

§ 13 Grundstücksgestaltung

1. Anfüllen und Abgrabungen sind nur soweit zulässig, als sie zur höhengleichen Anpassung von Grundstücken an die Erschließungsstraßen erforderlich sind.
2. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen sind mindestens zur Hälfte als Grünfläche mit Bepflanzung anzulegen.
3. Aus ökologischen und klimatischen Gründen sollten Bodenversiegelungen auf das unvermeidbare Maß beschränkt werden. Nicht überbaute Grundstücksflächen sollen deshalb nur in dem Ausmaß befestigt werden, wo dies aus betrieblichen Gründen zwingend erforderlich ist. Es ist nur eine Befestigungsart zulässig, die den Boden nicht völlig versiegelt (z.B. Steinpflaster im Sandbett, Schotterrasen sowie sonstige wasser-durchlässige Beläge). Eine Befestigung mit Makadam, Beton, Betonunterbau o.ä., ist nur in dem Umfang zulässig, wie bautechnische oder sonstige Rechtsvorschriften dies erfordern.
4. Auf dem im Bebauungsplan als private Grünfläche gekennzeichneten Bereiche entlang des Sandbaches sind aus ökologischen Gründen keine baulichen Anlagen zulässig. Ausnahmsweise dürfen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO Abs. 1 errichtet werden, wenn der Mindestabstand von 4,0 m zur Böschungskrone gewahrt wird, die Nebenanlagen nur einen umbauten Raum bis zu 50 m³ aufweisen und keine vollständige Bodenversiegelung erfolgt. Flächenhafte Befestigungen mittels wasserundurchlässiger Beläge und Unterbauten sind in diesem Bereich unzulässig.

§ 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 Erhaltungsgeboten sind umgehend durch standortgerechte Nachpflanzungen zu ersetzen.

2. Auf jedem Baugrundstück ist je angefangene 3 00 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.

Bei der Bepflanzung des Geländestreifens entlang der L 80 sind die entsprechenden Straßenrechtlichen Vorschriften zu beachten.

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

7573 Sinzheim, den 13. September 1989



METZNER, BÜRGERMEISTER

Planfertiger:

ING.-BÜRO

DIPL.-ING. A. BAUMEISTER

Schillerweg 2

7573 Sinzheim