

Neufassung der örtlichen Bauvorschriften im Zuge der 2. Planänderung

laut Satzungsbeschluss vom 11. Oktober 2000

**C. Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Im Oberfeld"  
gem. § 74 LBO vom 11.10.2000**

**1. Grenz- und Gebäudeabstand**

- 1.1 Die Summe der auf einem Grundstück einzuhaltenden seitlichen Grenzabstände muss mindestens 7,00 m betragen, wobei der geringste Abstand 3,0 m betragen muss.
- 1.2 Die Summe der auf den Grundstücken Flst.-Nrn. 17631, 17632, 17633, 17634 und 17635 einzuhaltenden seitlichen Grenzabstände muss mindestens 6.00 m betragen, wobei der geringste Abstand 3.00 m betragen muss.
- 1.3 Weitergehende Abstandsvorschriften nach der LBO bleiben unberührt.

## 2. Baugestaltung

### 2.1 Gestaltung der baulichen Anlagen

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden folgende Haustypen unterschieden:

#### Haustyp A1 + A2 - I + U

1 Vollgeschoss zuzüglich Untergeschoss als Vollgeschoss

#### Haustyp A3 - I

1 Vollgeschoss zuzüglich Dachgeschoss als Vollgeschoss

#### Haustyp B - I + D

1 Vollgeschoss zuzüglich Dachgeschoss als Vollgeschoss

#### Haustyp C - II

2 Vollgeschosse

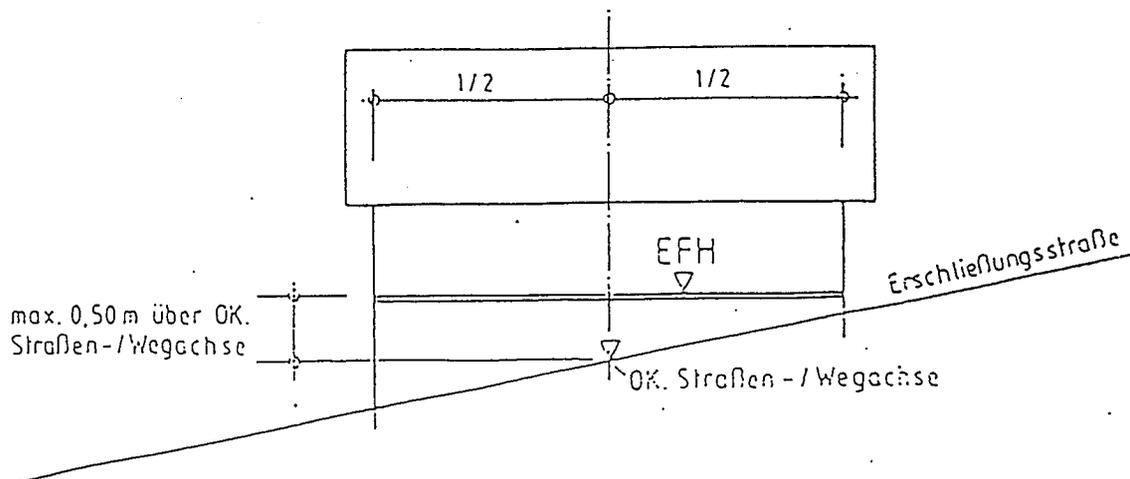
Abweichend zu den Eintragungen im Haustypenplan kann Haustyp A3 anstelle der im Plan festgelegten Haustypen A1, A2, B und C erstellt werden.

### 2.2 Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird bestimmt durch die Festlegung von:

#### Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH):

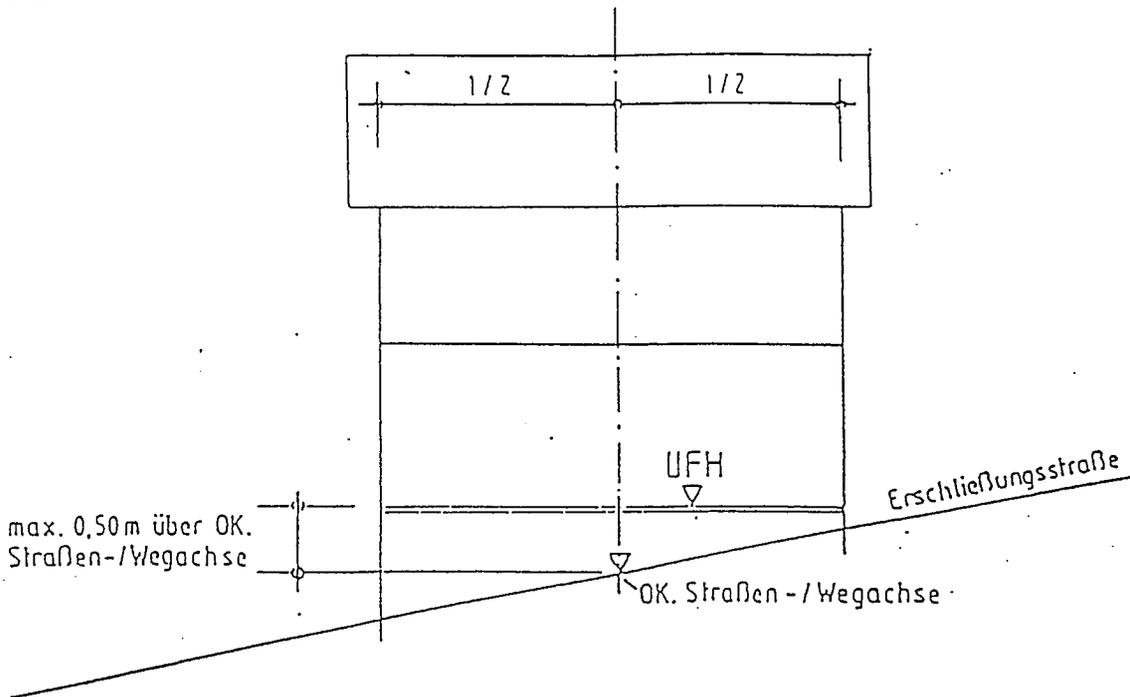
Die Erdgeschossfußbodenhöhe (OK Rohfußboden) wird auf max. 0,50 m über OK der Straßen-/Wegachse, von der aus die Erschließung erfolgt, festgelegt. Gemessen wird die EFH in der Hauptachse des Gebäudes, bezogen auf die maßgebende Erschließungsstraße.

z.B.



### Untergeschossfußbodenhöhe (UFH)

Die Untergeschossfußbodenhöhe (OK Rohfußboden) wird auf max. 0,50 m über OK der Straßen / Wegachse, von der aus die Erschließung erfolgt, festgelegt. Gemessen wird die UFH in der Hauptachse des Gebäudes, bezogen auf die maßgebende Erschließungsstraße, z.B.



Bei dem Haustyp A1 und A2 kann, bedingt durch die natürlichen topographischen Verhältnisse und durch den Standort des Gebäudes in Bezug zur Straßen-/Wegachse, die EFH und die UFH auch in Bezug zur Höhenlage des vorhandenen Baugrundstückes gebracht werden. Hierfür ist dann der Nachweis mit Höhenlage des geplanten Gebäudes zu vorhandenem Gelände sowie zur Erschließungsstraße zusammen mit dem Baugesuch vorzulegen.

Sollte bei Haustyp A3 kein Vollgeschoss erreicht werden, so darf soweit abgewichen werden, bis ein Vollgeschoss erreicht ist.

Bei versetzter Geschossebene wird die EFH aus dem Mittel beider Geschossebenen errechnet.

Beim Haustyp A1 ist die Oberkante UFH, beim Haustyp B und C die Oberkante EFH max. 1,00 m und beim Haustyp A3 die Oberkante EFH max. 1,40 m über natürlichem Gelände (Urgelände), gemessen auf der äußersten, talseitigen Gebäudefläche.

### Traufhöhe (TH):

Die zulässige maximale Traufhöhe ist für den jeweiligen Haustyp, entsprechend den nachfolgenden zeichnerischen Darstellungen separat festgelegt.

Gemessen wird die Traufhöhe von Oberkante EFH bzw. UFH bis Schnittpunkt Außenwand / Unterkante Sparren.

Eine Überschreitung der Traufhöhe wird bei Gebäuderücksprüngen zugelassen, wenn die Überschreitung nicht mehr als 1/3 der Gebäudelänge und 1/4 der Gebäudebreite beträgt.

Firsthöhe (FH):

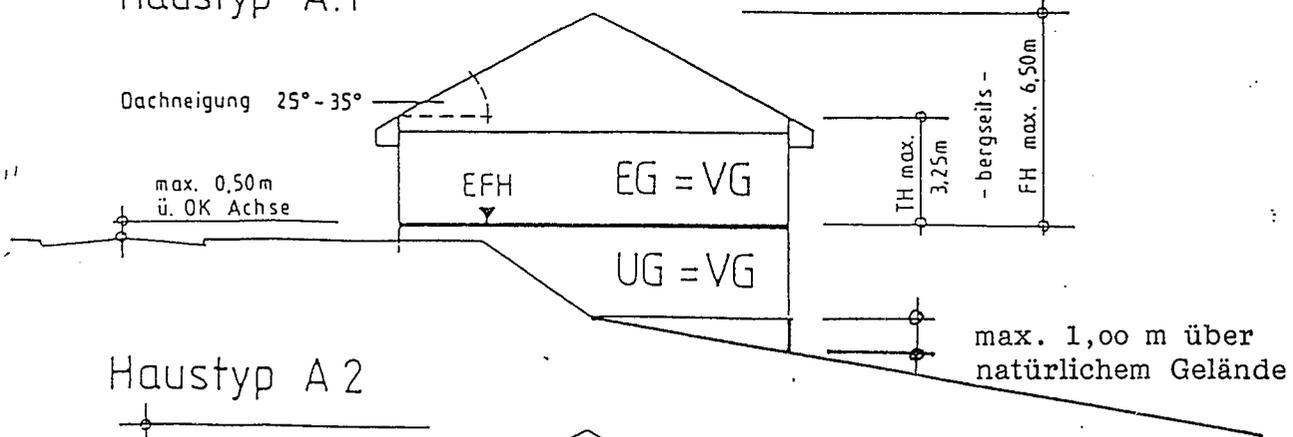
Die zulässige maximale Firsthöhe ist für den jeweiligen Haustyp, entsprechend den nachfolgenden zeichnerischen Darstellungen, separat festgelegt.

Gemessen wird die Firsthöhe von Oberkante EFH bzw. UFH bis Oberkante Dachhaut am First.

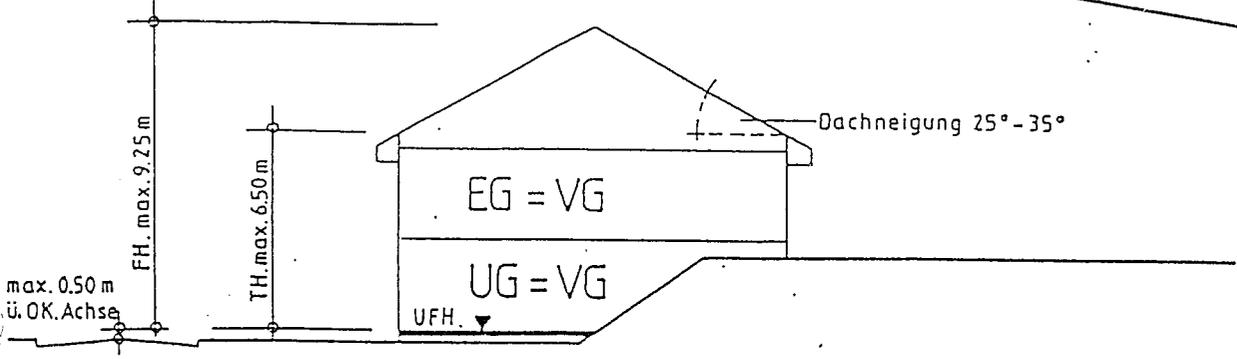
Im Einzelfall ist eine Überschreitung der Firsthöhe um 0,50 m als Ausnahme zulässig.

- 2.3 Im Einzelfall ist eine Überschreitung von den Festlegungen nach Abs. 2.2 bis zu 0,50 m als Ausnahme möglich.
- 2.4 Für die Festlegung der Dachneigung gelten die Angaben der zeichnerischen Darstellung entsprechend der Zuordnung der Haustypen nach Abs. 2.2
- 2.5 Als Dachformen sind zulässig:  
Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach und asymmetrisches Satteldach.  
Flachdachausführungen sind unzulässig.  
Für Gebäude mit asymmetrischem Satteldach gilt:  
Die Dachneigung der steilen Dachfläche (60 - 75 Grad) muss in Ergänzung mit der flachgeneigten Dachfläche (15 - 30 Grad) im First einen Winkel von maximal 90 Grad ergeben (möglich bei Bautyp A1, A2 und B).
- 2.6 Dachgauben und Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 25° zulässig. Die Summe der Dachaufbauten (senkrechttes Ausmaß) soll 10 % der einzelnen Dachfläche (Ortgang x Traufe) nicht überschreiten. Dachaufbauten können die Traufe unterbrechen.
- 2.7 Auf jedem Gebäude darf höchstens eine Antennenanlage errichtet werden (§ 74 Abs. (1) Nr. 3 LBO).
- 2.8 Bei schwierigem Gelände wird das Anbringen von Geländeprofilen verlangt, ebenfalls Längs- und Querschnitte, bezogen auf NN-Höhen.
- 2.9 Doppelhäuser / Reihenhäuser sind hinsichtlich der Traufhöhe und Dachneigung bzw. Farbe der Dacheindeckung einheitlich zu gestalten.

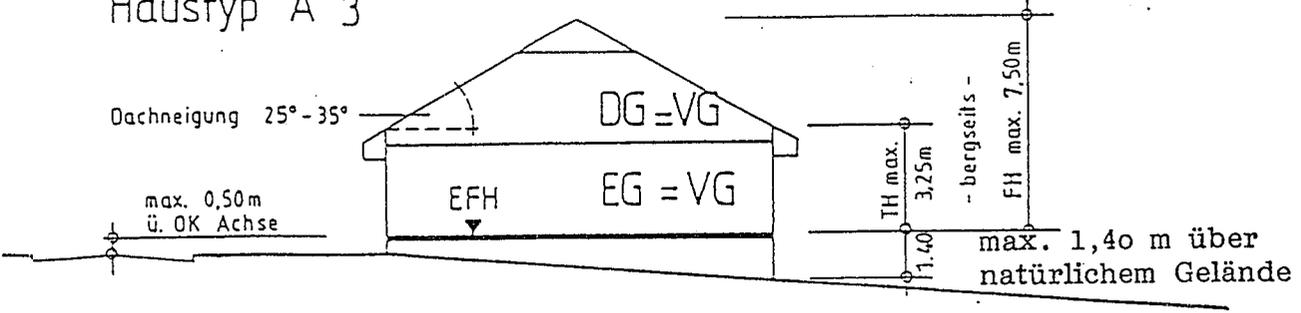
### Haustyp A.1



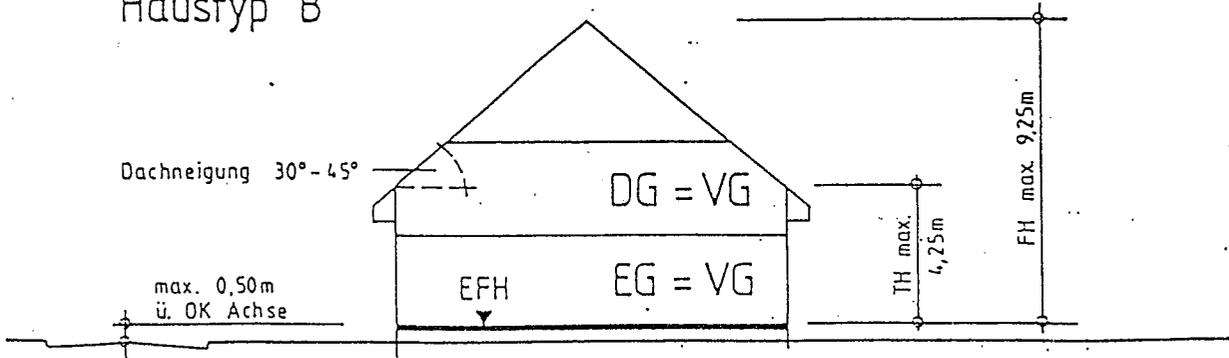
### Haustyp A 2



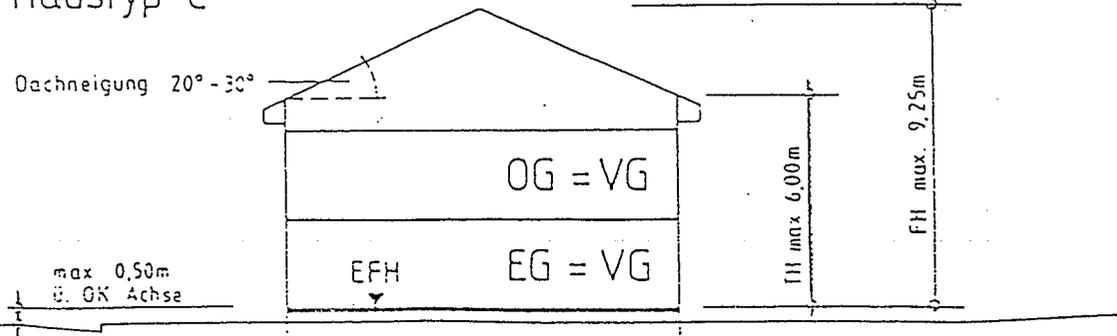
### Haustyp A 3



### Haustyp B



### Haustyp C



### 3. Garagen

- 3.1 Garagen sind nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen oder innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Sind die planerischen Festsetzungen nach Satz 1 nicht gegeben oder bereits ausgeschöpft, so sind auf den nicht überbaubaren Flächen weitere Garagen in einem Abstandsbereich von 16,00 m (gemessen von der Gehweghinterkante bzw. Straßenbegrenzung bis Hinterkante Garage) ab Erschließungsstraße im Einzelfall als Ausnahme möglich.

Im Einzelfall kann für die Grundstücke entlang der Weinbergstraße eine größere Bautiefe als in Satz 2 genannt, jedoch max. bis 30 m als Ausnahme zugelassen werden.

- 3.2 Soweit Bauordnungsrecht nicht entgegensteht, sind neben Flachdächern auch flachgeneigte Dächer in Anlehnung an das Hauptgebäude zulässig.  
Als max. Wandhöhe bei Garagen sind 3,00 m, gemessen ab OK Garagenrohfußboden zulässig (bei Satteldach traufseitig gemessen).  
Die Garagenrohfußbodenoberkante darf max. 0,30 m über OK Straßen-/Wegachse, gemessen vor Garagenmitte, betragen.  
Garagenflachdächer sind zu begrünen.
- 3.3 Bei zusammengebauten Garagen zweier benachbarter Grundstücke muss die Dachausbildung gleich sein.
- 3.4 Carports (seitlich offene, überdachte Stellplätze) sind zulässig. Carports sind aus gestalterischen Gründen auf nicht überbauten Grundstücksflächen im Vorgartenbereich nur zulässig, wenn von der öffentlichen Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 1,50 m eingehalten wird. Der Abstand wird gemessen ab Gehweghinterkante bis Vorderkante Dachvorsprung.

### 4. Einfriedigungen

- 4.1 Als Einfriedigung der Grundstücke an öffentlichen Verkehrsanlagen und Plätzen sowie im Vorgartenbereich sind gestattet:  
Sockel bis 0,30 m Höhe mit Heckenhinterpflanzung  
Holzäune (Lattenäune) mit Heckenhinterpflanzung  
Drahtgeflecht im Rahmen aus Rohren oder Winkeleisen mit Heckenhinterpflanzung.
- 4.2 An öffentlichen Verkehrsanlagen sowie im Vorgartenbereich darf die Gesamthöhe der Einfriedigungen das Maß von 1,00 m nicht überschreiten. In allen übrigen Fällen darf die Gesamthöhe der Einfriedigungen 1,80 m nicht überschreiten.
- 4.3 Geschlossene Einfriedigungen (wie Mauern, Bretterwände und Zäune, deren Zaunteile breiter sind als die Zwischenräume), sind nicht zulässig.

## 5. Grundstücksgestaltung

### 5.1 Erhöhung (Aufschüttung) von Grundstücken

5.1.1 Erhöhungen (Aufschüttungen) von Grundstücken im Sinne von § 9 NRG von Baden-Württemberg sind möglichst auf ein Mindestmaß zu beschränken.

5.1.2 Die Erhöhung (Aufschüttung) eines Grundstückes darf gegenüber dem Nachbargrundstück nur mit einer Mauer oder in einer anderen geeigneten Art mit einer max. Höhe von 1,00 m befestigt werden (s. Skizze 1).  
Um einen größeren Höhenunterschied zu überwinden, ist es auch möglich, dass mehrere Befestigungseinrichtungen terrassenförmig angeordnet werden. In diesem Fall ist allerdings zwingend vorgeschrieben, dass die zweite Befestigungseinrichtung um das 1,5 fache der Höhe der ersten Befestigungseinrichtung lagemäßig von der ersten zurückversetzt wird (Berme > 1,5 siehe Skizze 4).

### 5.2 Abgrabungen von Grundstücken

5.2.1 Abgrabungen von Grundstücken sind auf das Mindestmaß zu beschränken.

5.2.2 Die Abgrabung eines Grundstückes darf gegenüber dem Nachbargrundstück nur mit einer Mauer oder in einer anderen geeigneten Art mit einer max. Höhe von 1,00 m befestigt werden (s. Skizze 2).  
Um einen größeren Höhenunterschied zu überwinden, ist es auch möglich, dass mehrere Befestigungseinrichtungen terrassenförmig angeordnet werden. In diesem Fall ist allerdings zwingend vorgeschrieben, dass die zweite Befestigungseinrichtung um das 1,5 fache der Höhe der ersten Befestigungseinrichtung lagemäßig vor die erste gesetzt wird (s. Skizze 4).

Sofern im Bereich zweier benachbarter Grundstücke sowohl eine Aufschüttung als auch Abgrabung vorgesehen ist, darf der max. Höhenunterschied lediglich 1,50 m betragen (s. Skizze 3).

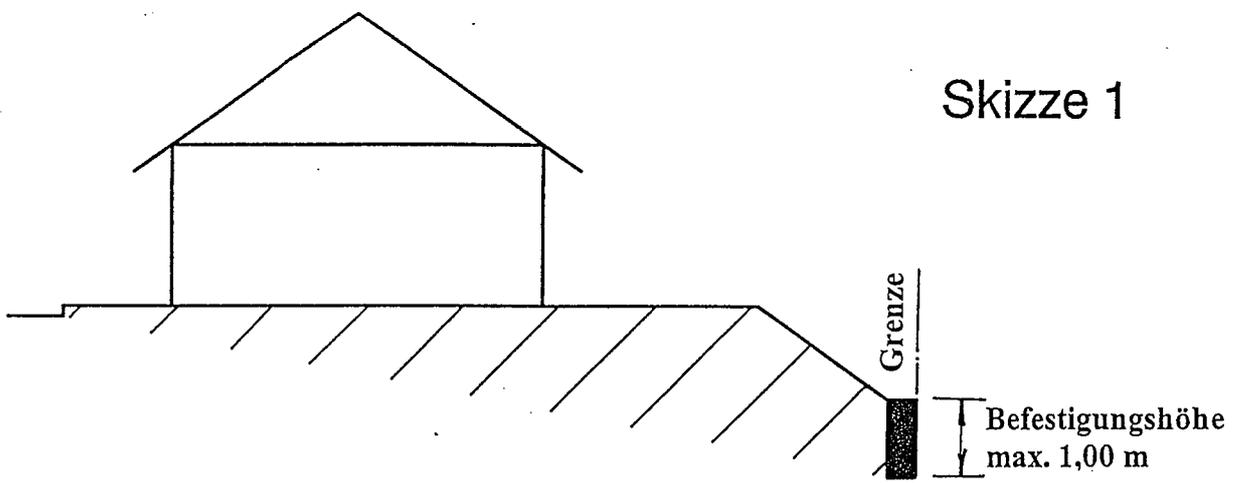
Bei besonders schwierigen Geländebeziehungen kann im Wege der Ausnahme der maximale Höhenunterschied bis zu 2 m zugelassen werden.

Das Geologische Landesamt Baden-Württemberg weist darauf hin, dass extreme Rutschgefährdung der zeitweise wasserführenden Bodenschichten besteht.

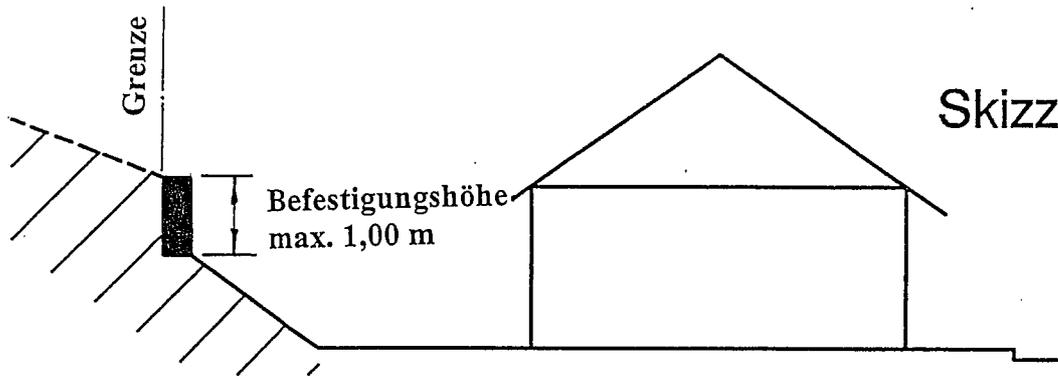
Es werden Baugrunduntersuchungen und Drainage-Maßnahmen sowie Standortsicherheitsnachweise bei Aufschüttungen für unbedingt notwendig erachtet.

- 5.3 Die Vorgartenflächen dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden. Sie sind vielmehr als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten (§ 73 Abs. 1,5).
- 5.4 Für die Herstellung des Straßenkörpers werden auf den Privatgrundstücken bergseits Abgrabungen und talseits Aufschüttungen bis zu einer Neigung 1:1,5 durchgeführt. Diese sind von den Grundstückseigentümern zu dulden (siehe Eintragungen im Bebauungsplan).
- 5.5 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. Steinpflaster im Sandbett, Rasengittersteine, Schotterrasen usw. zu wählen. Wasserundurchlässige Befestigungsarten sind nur dort zulässig, wo bautechnische bzw. Rechtsvorschriften dies erfordern. Die zulässige Bodenbefestigung legt die Grundflächenzahl zugrunde. Wird sie durch das zu errichtende Gebäude erschöpft, ist z.B. für Garagen und Stellplätze einschl. der Zufahrten und für Nebenanlagen eine Überschreitung der Grundfläche um 50 % zulässig (z.B. festgelegte GRZ  $0,3 + 50 \% = 0,45$  max. Bodenbefestigung).

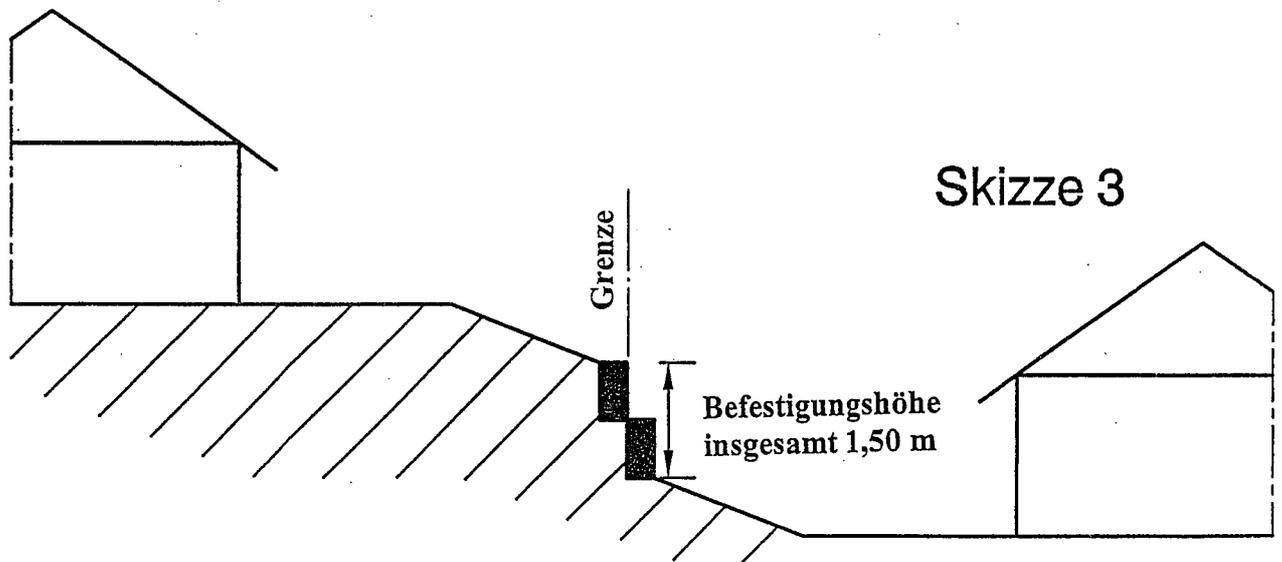
Skizze 1



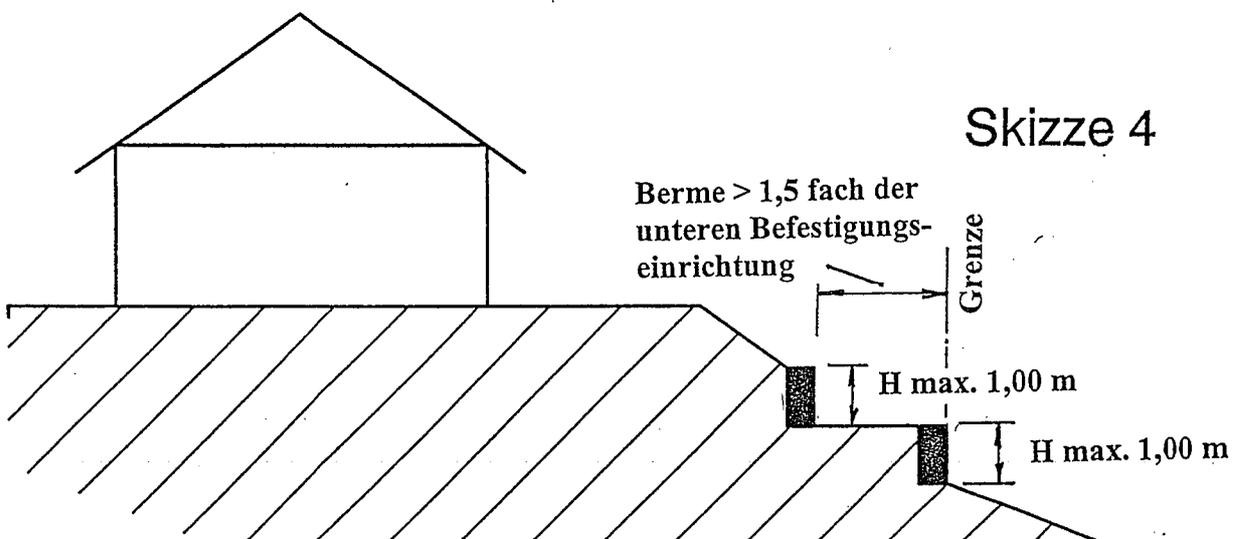
Skizze 2



Skizze 3



Skizze 4



## 6. Verkehrsflächen

- 6.1 Verkehrsflächen und deren Höhenlage (§9 (1) Nr. 11 BauGB).  
Für die Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsflächen sind die Angaben der Straßenfachplanung maßgebend.

## 7. Ver- und Entsorgung

### 7.1 Entwässerung

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt durch Anschluss an das öffentliche Kanalisationsnetz (Trennsystem).  
Untergeschosse unterhalb der Straßenebene sind mit einer Hebeanlage zu entwässern.

### 7.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Baugebietes erfolgt über den Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz.

### 7.3 Stromversorgung

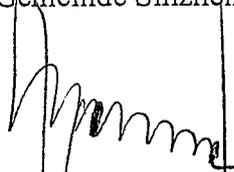
Die Stromversorgung des gesamten Baugebietes erfolgt durch Erdkabel. Das Niederspannungsversorgungsnetz wird in Erdkabel ausgeführt. Außerdem können Elektrizitäts-Versorgungseinrichtungen, wie z.B. Kabelverteilerschränke, die für die Stromversorgung notwendig werden, jetzt aber nicht in Zahl und Einbauort festzulegen sind, auch später auf als nicht überbaubar ausgewiesenen öffentlichen Flächen errichtet werden.

## 8. Leitungsrecht

- 8.1 Die mit Leitungsrecht zu belastenden Grundstücksflächen sind dem Bebauungsplan zu entnehmen. Die Leitungsrechte für Ver- und Entsorgungsleitungen müssen zugunsten der Gemeinde und anderer Versorgungsträger auf den Privatgrundstücken geduldet werden.

Sinzheim, den 12. Oktober 2000

Gemeinde Sinzheim:



.....  
Metzner, Bürgermeister

