

GEMEINDE SINZHEIM  
LANDKREIS RASTATT

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

gemäß § 9 (1) BBauG

zur Änderung des Bebauungsplanes für das Gewann:  
"In der Kirrlach" der Gemeinde Sinzheim, Landkreis Rastatt

A. Rechtsgrundlagen

1. § 1 bis 2a, 8 bis 9a des Bundesbaugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (BGBl.I. S. 2256) - BBauG -
2. §§ 1 - 23 der Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.9.77 (BGBl.I.S. 1763 BauNVO)
3. §§ 1 - 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 30.7.81 (BGBl.I.S. 833)
4. §§ 3 und 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 28.11.1983 (Ges.Bl.S. 770)
5. § 4 der Gemeindeverordnung vom 3.10.1983 (Ges.Bl. 1983, S. 577)

B. Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

1. Baugebiet

- 1.1 Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist "Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung.
- 1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA)  
Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.  
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. Ausnahmen

2.1 Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke,
4. Gartenbaubetriebe.

Weitere Ausnahmen sind gemäß § 1 Abs. 6 Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

3. Neben- und Versorgungsanlagen

3.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind zulässig.

3.2 Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden.

II. Maß der baulichen Nutzung

4. Allgemeines

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

5. Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

5.1 Die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschoßflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.

5.2 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 Grundstücksfläche

6. Bauweise

6.1 Als Bauweise wird die offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 + 2 BauNVO) festgesetzt.

6.2 Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.

7. Überbaubare Grundstücksfläche

- 7.1 Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen, erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.
- 7.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.
- 7.3 Untergeordnete Bauteile im Sinne von § 6 Abs. 4 der LBO dürfen die Baulinien und Baugrenzen bis zu einem Ausmaß von 1,50 m überschreiten, wenn sie von den Nachbargrenzen mindestens 2 m entfernt bleiben.

8. Abstandsflächen

- 8.1 Die Tiefe der Abstandsfläche der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen muß mindestens 4,00 m betragen.
- 8.2 Der Mindestabstand zwischen den Hauptgebäuden darf das Maß von 8,00 m nicht unterschreiten.
- 8.3 Weitergehende Abstandsflächen nach der LBO bleiben unberührt.

IV. Baugestaltung

9. Gestaltung der Bauten

- 9.1 Höhe der Gebäude von der Erdgeschoßfußbodenoberkante (FOK) bis zur höchsten Traufe (als höchste Traufe ist der Schnittpunkt von Außenwand und Unterkante Sparren definiert) höchstens:

bei eingeschossigen Gebäuden	3,50 m
bei zweigeschossigen Gebäuden	6,00 m

Für den nördlichen Teil des Bebauungsplanes ab Kirrlach-Weg ist die Höhenlage der Gebäude durch Angabe der OK Erdgeschoßfußboden bezogen auf NN festgelegt (siehe Eintragungen in den Querschnitten).

Fixpunkt: Höhenbolzen Nr. 14 = 127,88 m + NN, Haus Nr. 63, Bundesstraße 3.

- 9.2 Eine Überschreitung der Gebäudehöhe kann für Gebäuderücksprünge, die nicht mehr als 1/3 der Gebäudelänge und 1/4 der Gebäudebreite betragen, zugelassen werden.
- 9.3 Die Sockelhöhe der Gebäude darf höchstens bergseitig 0,50 m und talseitig 0,80 m vom eingeebneten Gelände betragen. Sie wird gemessen in der Gebäudeachse rechtwinklig zur OK Straßenmitte.

- 9.4 An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.
- 9.5 Fensteröffnungen sind hinsichtlich ihrer Größe und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.
- 9.6 Für die Dachneigung der Gebäude gelten die Eintragungen im Bebauungsplan. Die Dachneigung beträgt 19 - 24° (flachgeneigt) bzw. mindestens 48° (Steildach).
- 9.7 Für die Dachdeckung soll dunkles, nichtglänzendes Material verwendet werden.
- 9.8 Dachgauben und Dachaufbauten sind als Einzelgauben und Aufbauten zulässig, wenn sie nicht mehr als ein Drittel der Trauflänge einnehmen.

#### 10. Nebengebäude und Garagen

- 10.1 Nebengebäude können als Anbau an das Hauptgebäude vorgesehen werden. Sie sollen in einem angemessenen Größenverhältnis und guter baulicher Zuordnung zum Hauptgebäude stehen.
- 10.2 Nebengebäude müssen eingeschossig errichtet werden. Die Traufhöhe darf 3,00 m nicht überschreiten. Die Dachneigung und das Bedachungsmaterial sollen dem Hauptgebäude entsprechen.
- 10.3 Nebengebäude dürfen nicht vor Errichtung der Hauptgebäude erstellt werden.
- 10.4 Garagen sind auf den im Bebauungsplan ausgewiesenen Standorten zu erstellen. Soweit solche Festsetzungen fehlen oder bei zusätzlichem Bedarf, sind Garagen auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig.
- 10.5 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 sollte 4,00 m nicht überschreiten.

#### 11. Einfriedigungen

- 11.1 Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind nur für die einzelnen Straßenzüge einheitlich zu gestalten. Gestattet sind: Sockel bis 0,30 m Höhe aus Naturstein oder Beton mit Heckenhinterpflanzungen aus bodenständigen Sträuchern. Die Gesamthöhe der Einfriedigungen darf das Maß von 1,00 m nicht überschritten werden.
- 11.2 Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.

12. Grundstücksgestaltung und Vorgärten

- 12.1 Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.
- 12.2 Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sollen bodenständige Gehölze verwendet werden.
- 12.3 Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

Sinzheim, den 30.01.1985



Metzner, Bürgermeister

Karlsruhe, den 30.1.1985

Planfertiger:  
KING WEBER, INGENIEURBAU, STÄDTEBAU  
Bunsenstr. 16, 7500 Karlsruhe



S. 1-5

GENEHMIGT gem. § 11 BBauG i.V.m.  
§ 1 (1) der 2. DVO.

Rastatt, den 19. MRZ. 1985



Landratsamt Rastatt

*l.f.*