

3. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan „Schiftung“

Bebauungsvorschriften (schriftliche Festsetzungen)

Teil A Rechtsgrundlagen

Bund

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Land Baden-Württemberg

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357)

Teil B Planungsrechtliche Festsetzungen

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

- 1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 9 sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Anlagen für kirchliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) nicht zulässig und Anlagen für soziale Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) ausnahmsweise zulässig.
- 1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 9 sind Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieser Satzung und unzulässig.
- 1.3 In den Dorfgebieten MD 1 und MD 2 sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Anlagen für kirchliche Zwecke (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO), Gartenbaubetriebe (§ 5 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO) und Tankstellen (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO) nicht zulässig und Anlagen für soziale Zwecke (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO) ausnahmsweise zulässig.
- 1.4 In den Dorfgebieten MD 1 und MD 2 sind Vergnügungsstätten (§ 5 Abs. 3 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieser Satzung und unzulässig.
- 1.5 In den Dorfgebieten MD 1 und MD 2 sind als sonstige Gewerbebetriebe (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nur nicht störende Gewerbebetriebe zulässig.
- 1.6 Im Mischgebiet MI sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Anlagen für kirchliche Zwecke (§ 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO), Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO), Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO) und Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO nicht zulässig und Anlagen für soziale Zwecke (§ 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO) ausnahmsweise zulässig.

1.7 Im Mischgebiet MI sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs. 3 BauNVO gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieser Satzung und unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Die Grundflächenzahl im Sinne des § 19 Abs. 1 BauNVO wird in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 9 und im Dorfgebiet MD 1 mit 0,4 sowie im Dorfgebiet MD 2 und im Mischgebiet MI mit 0,6 festgesetzt.

2.2 Die Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 20 Abs. 1 BauNVO wird in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 9, in den Dorfgebieten MD 1 und MD 2 sowie im Mischgebiet MI jeweils mit bis zu zwei Vollgeschossen festgesetzt.

2.3 Die Höhe baulicher Anlagen wird als Höchstmaße für die Traufhöhe (TH) im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans in den Nutzungsschablonen festgesetzt. Die festgesetzten Höchstmaße für die Höhe baulicher Anlagen für die Traufhöhe (TH) in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 8 und im Dorfgebiet MD 1 beziehen sich gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO jeweils auf die Höhenlage der Fahrbahn (Straßenachse) der Straße, der das jeweilige Baugrundstück zugeordnet ist, auf Höhe der Mitte des Gebäudes. Die Traufhöhe (TH) wird von der Bezugshöhe bis zur Unterkante der Dachsparren (Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Unterkante der Dachsparren) gemessen.

2.4 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 8 wird die Traufhöhe baulicher Anlagen bezogen auf die Höhenlage der Fahrbahn (Straßenachse) auf Höhe der Mitte des Gebäudes mit 3,50 m, im Allgemeinen Wohngebiet WA 7 und im Dorfgebiet MD 1 mit 4,00 m, in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 und WA 5 mit 4,50 m sowie in den Allgemeinen Wohngebieten WA 4 und WA 6 mit 7,00 m festgesetzt.

2.5 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 8 sowie im Dorfgebiet MD 1 wird die Höhenlage baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB als Höchstmaß für die Oberkante des Rohfußbodens des untersten Vollgeschosses festgesetzt. Das Höchstmaß für die Höhenlage baulicher Anlagen für die Oberkante des Rohfußbodens des untersten Vollgeschosses in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 7 und im Dorfgebiet MD 1 beträgt 1,15 m und im Allgemeinen Wohngebiet WA 8 0,85 m bezogen auf die Höhenlage der Fahrbahn (Straßenachse) auf Höhe der Mitte der jeweiligen baulichen Anlage.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 9, in den Dorfgebieten MD 1 und MD 2 sowie im Mischgebiet MI wird die offene Bauweise im Sinne des § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 8 sind als Hausformen nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

3.2 Die Stellung der baulichen Anlagen wird in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 9 sowie in den Dorfgebieten MD 1 und MD 2 durch Eintragungen von Längsachsen der Gebäude (Firstrichtung) in der Planzeichnung festgesetzt.

4. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB)

Auf den Baugrundstücken in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 8 sowie in den Dorfgebieten MD 1 und MD 2 ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum als Hochstamm oder bei Obstbäumen auch als Halbstamm im Sinne der Abschnitte 2.3 bzw. 7.2.2 der „Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen“ der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau (FLL)¹ zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind spätestens in der folgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

5. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. b BauGB)

Die vorhandenen Bäume und Sträucher auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang der Flurstücke Nr. 14136 und 14238 sind dauerhaft zu erhalten.

Teil C Örtliche Bauvorschriften

1. Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB):

- 1.1 Zulässige Dachformen sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 9, in den Dorfgebieten MD 1 und MD 2 sowie im Mischgebiet MI Satteldächer und Walmdächer. Die Dächer in den Allgemeinen Wohngebieten WA 4, WA 6 und WA 8 sowie im Dorfgebiet MD 2 sind mit einer Neigung von 25° bis 35° und in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 5 und WA 7 sowie im Dorfgebiet MD 1 mit einer Neigung von 35° bis 45° auszubilden. Die Dachneigung eines Gebäudes muss zu allen Seiten des Daches die gleiche Neigung aufweisen.
- 1.2 Die Summe der Ansichtsflächen von Dachaufbauten eines Gebäudes darf in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 9, in den Dorfgebieten MD 1 und MD 2 sowie im Mischgebiet MI 5% der jeweiligen Dachfläche (Ortgang x Traufe) des Gebäudes nicht überschreiten. Der seitliche Abstand von Dachaufbauten zum Ortgang muss beidseitig mindestens 2,50 m betragen.
- 1.3 Für die Dacheindeckung sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 9, in den Dorfgebieten MD 1 und MD 2 sowie im Mischgebiet MI nur Materialien in braunen bis rotbraunen Farbtönen zulässig.

2. Anforderungen an Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Die Zulässigkeit von Werbeanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans richtet sich nach der Werbeanlagensatzung der Gemeinde Sinzheim.

¹ Dieses Regelwerk kann bei der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL), Colmantstraße 32, 53115 Bonn, bezogen werden.

3. Anforderungen über Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Einfriedigungen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 9, in den Dorfgebieten MD 1 und MD 2 sowie im Mischgebiet MI, die an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, sind nur als Sockel bis 30 cm Höhe, Holzzäune oder Drahtgeflecht jeweils mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Einfriedigungen, die an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, sind bis zu einer Höhe von 1,00 m und entlang von anderen Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht für Einfriedigungen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 9, in den Dorfgebieten MD 1 und MD 2 sowie im Mischgebiet MI ist nicht zulässig.

Teil D Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Denkmalschutz

Bei dem nachrichtlich übernommenen Denkmal handelt es sich um die Schiftunger Kapelle. Es ist ein Kulturdenkmal im Sinne des § 2 Abs. 1 DSchG.

Kulturdenkmale sind danach Sachen, Sachgesamtheiten und Teile von Sachen, an deren Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht.

Ein Kulturdenkmal darf gemäß § 8 Abs. 1 DSchG nur mit Genehmigung der Denkmalschutzbehörde

1. zerstört oder beseitigt werden,
2. in seinem Erscheinungsbild beeinträchtigt werden oder
3. aus seiner Umgebung entfernt werden, soweit diese für den Denkmalwert von wesentlicher Bedeutung ist.

Teil E Hinweise

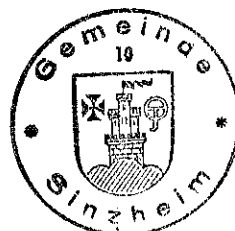
Sichtfelder

Aus Gründen der Verkehrssicherheit für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger sind die Sichtfelder an den Einmündungen zur Kreisstraße 3761 (Waldstraße) zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten. Bäume, Lichtmasten und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, sie dürfen jedoch wartepflichtigen Verkehrsteilnehmern die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder Fußgänger nicht verdecken. Innerhalb der Sichtfelder sind Anpflanzungen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen deshalb nur bis zu einer Wuchshöhe von 0,80 m zulässig.

Lärmschutzzone

Nach der „Verordnung der Landesregierung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Karlsruhe/Baden-Baden“ vom 20.12.2010 (GBl. S. 1187) liegt der Geltungsbereich der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans nicht im Lärmschutzbereich dieses Flughafens.

76547 Sinzheim, den 21.03.2012



Sinzheim, 22.03.2012

Ernst, Bürgermeister