

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan für den Ortsteil Schiftung
der Gemeinde Sinzheim, Landkreis Rastatt

A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1, 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949)
2. §§ 1 bis 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 26.6.1962 in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763)
3. §§ 3 und 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.6.1972 (Ges.Bl. S. 351), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.2.1980 (Ges.Bl. S. 116)

B. Festsetzung

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiet

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Dorfgebiet - MD - gemäß § 5 BauNVO.

§ 2

Neben- und Versorgungsanlagen

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

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 3

Allgemeines

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

§ 4

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschoßflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze erfolgt durch Eintragung im Plan.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 5

Bauweise

Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

§ 6

Überbaubare Grundstücksflächen

1. Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen erfolgt durch Eintragung im Plan.
2. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nach § 2 dieser Bebauungsvorschriften zulässig.

IV. Baugestaltung

§ 7

Gestaltung der Wohngebäude

1. Die Traufhöhe der Gebäude (TH), wie in den Systemschnitten A/B/C/D ersichtlich, dürfen gemessen von OK Straßenachse bis zum Schnittpunkt Außenwandachse mit UK Sparren die im Bebauungsplan angegebenen Höhen nicht überschreiten.
2. Die Sockelhöhen der Gebäude sind im Bebauungsplan als Höchstmaß festgesetzt.
3. Die Firstrichtung und Dachneigungen der Gebäude sind im Bebauungsplan festgelegt.
4. Dachaufbauten sind zulässig, wenn ihre Summe (senkrechttes Ausbaumaß) 5 % der einzelnen Dachfläche (Ortgang x Traufe) nicht überschreiten, wobei der seitliche Abstand zum Ortgang beidseitig mindestens 2,50 m betragen muß.
5. Für die Dachdeckung ist nur braunes bis rotbraunes Material zugelassen.
6. Es sind nur gleichschenklige Sattel- und Walmdächer zugelassen.
7. Beim Haustyp D ist das UG mit einem erdfarbenen Anstrich zu versehen.

Garagen

1. Garagen sind auf den im Plan ausgewiesenen Flächen zu erstellen.
2. Abweichend zur offenen Bauweise dürfen (Grenz-)garagen im Grenzabstand höher als nach § 7 Abs. 3 LBO zulässig erstellt werden, wenn:
 - a) das Garagengebäude nicht höher als 1-geschossig wird (OK Boden bis OK Decke bzw. Schnittpunkt Außenwand - UK Sparren $\leq 2,50$ m);
 - b) Anstelle eines Flachdaches einem dem Hauptgebäude angepasster Dachaufbau (Dachform) gewählt wird.
 - c) bei Garagen auf (benachbarten) angrenzenden Grundstücken, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes aneinander zu bauen sind, eine einheitliche Dachform (Sattel-, Walm- oder Pultdach) ohne Vorsätze in der Trauf- und Firstlinie gewählt wird.

Einfriedigungen

1. Einfriedigungen an öffentlichen Straßen und Plätzen sind gestattet. Sockel bis 30 cm mit Heckenhinterpflanzung, Holzzäune mit Heckenhinterpflanzung, Drahtgeflecht im Rahmen aus Profilleisen mit Heckenhinterpflanzung.
2. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.
3. Die Höhe der Einfriedigung an öffentlichen Straßen- und Grünflächen beträgt max. 1,00 m, sonst max. 1,50 m.
4. Bei den Grundstücken Lgb.Nr. 14101, 14115, 14123, 14152 sind im Einmündungsbereich zur L 85a Einfriedigungen und Bepflanzungen in Höhe von max. 0,70 m zugelassen.
5. Ausnahmefällen können an Straßeneinmündungen über nach Absatz 3 und 4 hinausgehende Einschränkungen verlangt werden.

§ 10

Grundstücksgestaltung

Die im Plan eingetragenen Pflanzgebote sind spätestens in der saisonbedingten Pflanzzeit nach Fertigstellung des Wohngebäudes zu verwirklichen.

§ 11

Das Plangebiet liegt im Einflußbereich des Flugplatzes Söllingen (Lärmschutzzone II). Die entsprechenden Bestimmungen sind zu beachten.

Es ist jetzt und in Zukunft mit Belästigungen durch den Flugbetrieb zu rechnen und evtl. Bauvorhaben werden in Kenntnis dieser Belästigung durchgeführt, so daß alle gegenwärtigen und zukünftigen Ansprüche an Eigentümer bzw. der Rechtsnachfolger gegen den Bund wegen Belästigung durch den Flugbetrieb ausgeschlossen sind.

Sinzheim, den 24.11.1981



[Handwritten signature]

Metzner, Bürgermeister