

GEMEINDE SINZHEIM
Landkreis Rastatt

Anlage 4

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN
(schriftliche Festsetzungen)

zum Bebauungsplan für das Baugebiet "SOMMERHAU-WEST" - 2. Planänderung im Orts-
teil Kartung der Gemeinde Sinzheim, Landkreis Rastatt

A. RECHTSGRUNDLAGEN

1. § 1 bis 3, 8 und 9 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl.I, S. 2253). geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl.I, S. 466).
2. §§ 1 - 23 der Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl.I, S. 132)
3. §§ 3, 6, 7, 13, und 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 28.11.1983 (GBL - S. 770) - LBO -, zuletzt geändert durch Artikel 14 der VO vom 23.07.1993 (GBI.S. 533).
Abweichend hiervon bildet für örtliche Bauvorschriften (Teil C dieser Anlage) die neue LBO vom 08.08.1995 (GVBl. S 617) gemäß § 79 die Rechtsgrundlage.
4. § 4 der Gemeindeordnung vom 03.10.1983 (GBL - S.577)
- GO -

**B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGS-
PLAN**

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1 Baugebiet

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist "Allgemeines Wohngebiet -WA -" gem. § 4 BauNVO

§ 2 Neben- und Versorgungsanlagen

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

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 3 Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschößflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse sowie der Höhe baulicher Anlagen.

§ 4 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

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

§ 5 Einschränkende Festsetzungen

Bei Einzelgebäuden sind max. 3 Wohnungen und bei Doppelhaushälften max. 2 Wohnungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) zulässig.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 6 Bauweise

1. Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
2. Für die Firstrichtung der Gebäude, sowie die Dachform sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.

§ 7 Überbaubare Grundstücksfläche

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

C. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN GEM. § 74 LBO (Inkraft seit dem 09.08.1995)

§ 1 Überbaubare Grundstücksfläche

1. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die an öffentliche Straßen und Wege grenzen, sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und bauliche Anlagen (Garagen) im Sinne von § 23 Abs. 5, Satz 2 BauNVO unzulässig (ausgenommen Stellplätze).

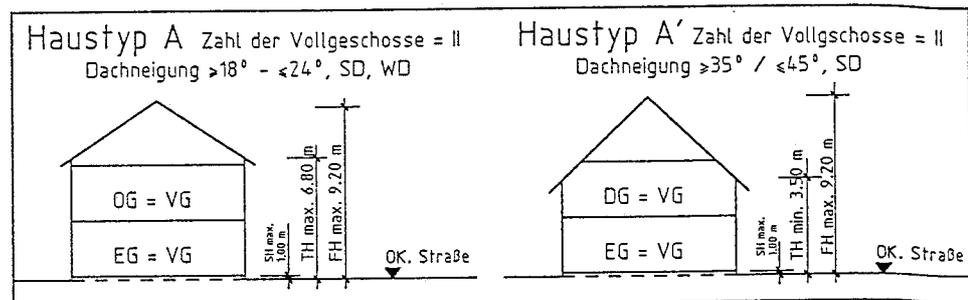
2. Eine Überschreitung von Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen wie Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen, Freitreppen sowie Vorbauten wie Balkone, Erker, Tür- und Fenstervorbauten kann als Ausnahme bis zu 1,75 m zugelassen werden, wenn deren Breite nicht mehr als 5 m oder 1/3 der Gebäudelängsseite beträgt. Die Beschränkung der Breite gilt nicht für Dachvorsprünge.

§ 2 Grenz- und Gebäudeabstand

1. Die Summe der auf einem Grundstück einzuhaltenden seitlichen Grenzabstände muß mindestens 7,00 m betragen, wobei der geringste Abstand 3,00 m betragen muß.
2. Weitergehende Abstandsvorschriften nach LBO bleiben unberührt.

§ 3 Gestaltung der Bauten im WA - Gebiet

1. Die Traufhöhe (TH) und Firsthöhe ist das entscheidende Maß für die Festlegung der max. Gebäudehöhe. Die Traufhöhe wird gemessen in der Achse des Hauptgebäudes ab OK Straßenachse bis zum Schnittpunkt UK Sparren mit der Außenwand. Die max. Gebäudehöhe (Firsthöhe) wird gemessen in der Gebäudeachse rechtwinklig zur OK Straßenmitte. Die Trauf- und Firsthöhe sind durch Eintragung im Bebauungsplan (siehe Legende) als max. Höhen festgesetzt.



2. Die Sockelhöhe der Gebäude wird in der Hauptachse des Gebäudes gemessen von OK Straßenachse bis OK Rohboden (siehe Regelschnitte A, A') und darf das im Bebauungsplan angegebene Maß nicht überschreiten. In Ausnahmefällen können Überschreitungen bis zu 0,30 m zugelassen werden. Die Lage des geplanten Gebäudes im vorhandenen Gelände ist im Baugesuch darzustellen.

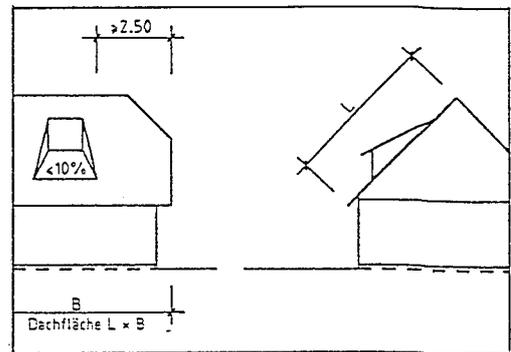
Seite - 4 -

3. Eine Überschreitung der Traufhöhe wird bei Gebäuderücksprüngen zugelassen, wenn die Länge der Rücksprünge die Hälfte der Gesamtlänge dieser Gebäudeseite nicht überschreitet.
4. Dachgauben und Dachaufbauten sind gestattet. Ihre Summe soll 10% der einzelnen Dachfläche (Ortgang x Traufe) nicht überschreiten. Dachgauben und Dachaufbauten können auch die Traufe unterbrechen.

Dachaufbauten, die nicht größer = 10% der einzelnen Dachfläche sind, sind zulässig.

Dachgauben müssen einen Mindestabstand von 2,50 m zum Ortgang einhalten.

Dachfläche = $L \times B$



5. Zulässige Dachform: Bei Haustyp A = Sattel- und Walmdach,
bei Haustyp A' = nur Satteldach.
6. Für die Dachneigung der Gebäude gelten die Eintragungen im Bebauungsplan. Für Doppelhäuser ist eine einheitliche Dachneigung zwingend vorgesehen.
7. Für die Dachdeckung ist dunkles nichtglänzendes Material zu verwenden. Bei Doppelhäusern muß die Dachdeckung der Gebäude einheitlich sein.

§ 4 Garagen

1. 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. Straßenachse bis O.K. Abschluß Flachdach höchstens 3,0 m betragen. Bei Ausführung mit Satteldach darf die Firsthöhe, gemessen von O.K. Straßenachse bis O.K. Firstziegel, das Maß von 5,00 m nicht überschreiten.

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.

2. Die O.K. Rohbodenhöhe der Garagen darf achsial gemessen ab O.K. Straßenachse höchstens 0,20 m betragen.
3. Die Bautiefe darf das Maß von 16,0 m ab Straßenbegrenzungslinie nicht überschreiten.
4. Carports sind zulässig. Sie müssen jedoch einen Mindestabstand von 2,00 m ab Straßenbegrenzungslinie/Grundstücksgrenze einhalten.

§ 5 Einfriedigungen

1. Als Einfriedigung der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind gestattet:
 - Sockel bis 0,30 m Höhe mit Heckenhinterpflanzung,
 - Holzzäune (Lattenzäune) mit Heckenhinterpflanzung,
 - Drahtgeflecht im Rahmen (Rohr- oder Winkeleisen) mit Heckenhinterpflanzung
 - Natursteinmauer bis 0,80 m Höhe
2. Die Gesamthöhe der Einfriedigung darf entlang von öffentlichen Straßen und im Vorgartenbereich das Maß von 1,00 m und ansonsten das Maß von 1,50 m nicht überschreiten.
3. Geschlossene Einfriedigungen sind nicht gestattet.
4. An Straßeneinmündungen und Kreuzungen sind aus Gründen der Verkehrssicherheit die notwendigen Sichtwinkel von ständigen Sichthindernissen zwischen 0,80 m und 2,50 m freizuhalten.

§ 6 Pflanzgebot

1. Die im Bebauungsplan eingetragenen Pflanzgebote sind spätestens in der saisonbedingten Pflanzzeit sofort nach Fertigstellung der Gebäude zu verwirklichen.

Pro angefangenen 200 m² Grundstücksfläche muß mindestens ein Laubbaum gepflanzt werden. Hochwachsende einheimische Laubbäume sind zu bevorzugen.
2. Die Standpunkte sind im Bebauungsplan ersichtlich. Der Pflanzbereich ist verbindlich, wobei jedoch der Standort geändert werden kann, soweit nachbarrechtliche Vorschriften dies erforderlich machen.

3. Im Bebauungsplan sind sogenannte "Private Grünflächen" gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 25 BauGB ausgewiesen. Innerhalb dieser Flächen wird eine Pflanzbindung von heimischen Sträuchern und Bäumen festgesetzt. Die Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

§ 7 Grundstücksgestaltung

1. 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.

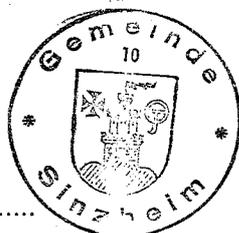
Der zulässigen Bodenbefestigung liegt die Grundflächenzahl zugrunde. Wird sie durch das zu errichtende Gebäude erschöpft, ist z.B. für Garagen und Stellplätze einschl. der Zufahrten und Nebenanlagen eine Überschreitung der Grundfläche um 50% zulässig (z.B. festgelegte GRZ 0,40 + 50% = 0,60 max. Bodenbefestigung).

2. Auf den im Bebauungsplan als private Grünfläche gekennzeichneten Bereichen sind aus landschaftsgestalterischen Gründen keine Nebenanlagen und bauliche Anlagen zulässig.
Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO können untergeordnete Bauteile und Vorbauten, wie in Teil C § 1 Satz 2 Bebauungsvorschriften angeführt, auch innerhalb der privaten Grünfläche zugelassen werden, wenn sie zur Grundstücksgrenze einen Abstand von mind. 3,00 m einhalten.

Sinzheim, den 14.02.1996



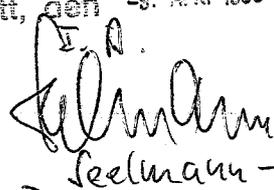
Metzner, Bürgermeister



Dipl. - Ing. Adolf Baumeister
Beratender Ingenieur
Stadtplaner



Keine Beanstandungen
gemäß § 11 (3) BauGB
Rastatt, den -3. APR. 1996



- Seelmann -