

Anlage 4

**GEMEINDE SINZHEIM**  
**Ortsteil Winden**

**Begründung**  
**gemäß § 9 Abs. 8 BauGB**

**zum**  
**Bebauungsplan**  
**„Winden – Teilabschnitt II**  
**4. Änderung“**

## 1. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Winden ist einer von sieben Ortsteilen neben dem Zentralort der Gemeinde Sinzheim. Der Ortsteil Winden ist durch einen kleindörflichen Charakter geprägt und weist neben Wohnbebauung und einigen nicht störenden Handwerksbetrieben sowie Nebenerwerbs-Landwirtschaftsstellen keine zusammenhängende Gewerbeansiedlung auf.

Diese Rolle als dörfliches oder allgemeines Gebiet zum Wohnen wird dem Ortsteil Winden auch weiterhin entsprechend den Zielsetzungen der Flächennutzungsplanung der Gemeinde Sinzheim zugewiesen.

Die bisherigen städtebaulichen Planungen für den Ortsteil Winden basieren auf zwei rechtskräftigen Bebauungsplänen, dem Bebauungsplan „Winden – Teilabschnitt I“ und dem Bebauungsplan „Winden – Teilabschnitt II“.

Mit einer 4. Änderung des Bebauungsplanes „Winden – Teilabschnitt II“ werden folgende Ziele verfolgt:

- Fortschreibung und Ergänzung der Konzeption und Gestaltung für die Bebauung in den ausgewiesenen Dorfgebieten und allgemeinen Wohngebieten.
- Konzeption und Gestaltung dieser Wohnbebauung, so dass sich diese in das bestehende Orts- und Landschaftsbild einfügt.
- Konzeption und Gestaltung der Bebauung entlang des Hohbaches zur Sicherstellung einer ausreichenden Gewässerentwicklung durch Festlegung eines Gewässerrandstreifens und zum Schutz von § 24a NatSchG – Biotopflächen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen und das Orts- und Landschaftsbild gestaltet werden.

## 2. Randbedingungen der Planung

Bei der Erarbeitung der Neuaufstellung des Bebauungsplanes sind die Randbedingungen aus anderen Planungen (z.B. Flächennutzungsplan) und aus bestehenden Rechtsverhältnissen aus z.B. gültigen Bebauungsplänen, Festsetzungen aus Naturschutzgebieten sowie Grundstücksrechten eingeflossen.

### 2.1 Andere Planungen

Der gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Sinzheim weist die Bebauung in Winden als Dorfgebiet und Wohngebiet aus, was den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Winden – Teilgebiet II“ entspricht.

Das bisher im Flächennutzungsplan noch als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Funkstation französische Streitkräfte“ festgesetzte Areal wird in dem augenblicklichen Fortschreibungsverfahren des Flächennutzungsplanes als Wohnbauland ausgewiesen werden.

Die weitere Planungsabsicht im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes hinsichtlich des westlich vom Plangebiet befindlichen Gewannes „Schleifgarten“ entspricht mit der Ausweisung als Siedlungsflächen den Inhalten des städtebaulichen Konzeptes, welches bereits in der 2. Planänderung zum Bebauungsplan „Winden – Teilabschnitt II“ vom 14.05.1999 dargelegt worden war.

Für den Hohbach werden derzeit Gewässerentwicklungsplanungen und Hochwasserschutzplanungen durch den Zweckverband Hochwasserschutz Raum Baden-Baden / Bühl betrieben, die sich auch auf den Gewässerabschnitt im Plangebiet beziehen.

### 2.2 Bestehende Rechtsverhältnisse

Grundlage der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes „Winden – Teilabschnitt II“ ist der rechtskräftige Bebauungsplan vom 23.12.1994, der als 1. Planänderung aus dem Gesamt-Bebauungsplan „Winden“ vom 11.02.1977 und dessen Vorgänger vom 27.02.1971 hervorgegangen ist. Dieser gültige Plan „Winden – Teilabschnitt II“ erfuhr bis heute weitere folgende geringfügige Änderungen:

2. Planänderung vom 14.05.1999, mit der im Hinblick auf das zukünftige städtebauliche Konzept für das westlich angrenzende Gewann „Schleifgarten“ eine neue Verkehrsbeziehung und Straßenhöhenplanung für die Erschließungsstraße „Im Weingarten“ festgesetzt wurde.

3. Planänderung vom 16. Mai 2002, die für drei Grundstücke in der Straße „Im Weingarten“ neue Baugrenzen und einen anderen Haustyp festlegte.

An das Planungsgebiet grenzen folgende Gebiete mit naturschutzrechtlichen Festsetzungen an:

- Im Norden befindet sich das Naturschutzgebiet „Markbach und Jagdhäuser Wald“.
- Im Geltungsbereich dieses Naturschutzgebietes liegt der Markbach, dessen Gewässerverlauf mit seinen naturnahen und unverbauten Abschnitten als besonders schützenswertes Biotop nach § 24a NatSchG eingeordnet ist.
- Zwei weitere § 24a-Biotope liegen im Süden des Bebauungsplanes und umfassen besonders schützenswerte Feldhecken und Feldgehölze.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen zwei denkmalgeschützte Gebäude, und zwar die Häuser Nr. 34 und Nr. 49 in der Jagdhausstraße.

### 2.3 Grundlagenerhebung Natur und Landschaft

Da es sich bei der 4. Änderung im Wesentlichen um die Überplanung eines bereits bebauten Gebietes handelt, umfasst die Bestandsanalyse den erhaltenswerten Baumbestand und die Verhältnisse am Hohbach. Ein Eingriff in den Naturhaushalt ist durch die bestehende Bebauung nicht festzustellen.

Der Markbach, der nahe am nordöstlichen Teil des Planungsgebietes verläuft, ist als naturnah belassenes und unverbautes Gewässer als besonders schützenswertes Biotop nach § 24 NatSchG eingeordnet.

Die entgegengesetzten Feststellungen sind am bestehenden Hohbach anzutreffen, der entlang des südlichen Geltungsbereiches verläuft, und zum Großteil durch senkrechte Beton- oder Natursteinmauern eingefasst und auf Teilstrecken verdolt ist. Die südliche

Uferseite des Hohbaches zum Gewann „An der Halden“ ist jedoch gekennzeichnet durch steile und hohe Böschungen, die abschnittsweise als § 24a-Biotope ausgewiesen sind.

Mit dem Naturschutzbeauftragten des Landkreises Rastatt, Herrn Frank Pätzold fand am 28.11.2003 eine Ortsbegehung statt, bei der folgende vorhandene Bäume als erhaltenswert eingestuft wurden:

- die beiden Laubbäume nördlich des bestehenden Gebäudes auf dem Areal der ehemaligen Funkstation,
- die drei Laubbäume auf dem als private Grünfläche festgesetzten Grundstück des ehemaligen Trinkwasserhochbehälters in der Straße „Im Feil“,

- der markante Einzelbaum auf dem Grundstück Flst.-Nr. 15885 im „Erlenhain“,
- der Einzelbaum der öffentlichen Grünfläche im Bereich der Einmündung der Wolfengasse in den Fronhofweg,
- die gesamte Baumgruppe im Böschungsbereich des Grundstückes Flst.Nr. 15798 in der Jagdhausstraße,
- der Einzelbaum in der Steilböschung am südlichen Ende der Steingasse.

Im gesamten bebauten Planungsgebiet finden sich Hausgärten, deren Ausgestaltung meist als Ziergarten mit überwiegend intensiver Pflege durchgeführt wird. Es überwiegen Zierpflanzen und kurz geschnittene Rasen. Die Einfriedungen bestehen teilweise zusätzlich aus geschnittenen Hecken als Sichtschutz. Die Eignung des bebauten Planungsgebietes für das Arten- und Biotoppotenzial ist somit als gering bis keine Eignung einzustufen.

### 3. Planungskonzeption

#### 3.1 Städtebauliche Ziele

Die städtebauliche Konzeption wird von folgenden Zielen geleitet:

- a) Der historisch gewachsene Ortsetter wird zur weiteren Erhaltung des ländlichen Charakters als „Dorfgebiet“ (MD) gemäß § 5 BauNVO festgeschrieben.  
 Dabei erfolgt die Ausrichtung auf den land- und forstwirtschaftlichen Charakter insbesondere auch durch den Ausschluss von Tankstellen und Vergnügungsstätten.  
 Gegenüber den bisherigen Festsetzungen sind aber nunmehr nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig.

Diesem Ziel der Beibehaltung des dörflichen Charakters entspricht im Weiteren auch die Beschränkung der Wohneinheiten auf grundsätzlich maximal 3 Wohnungen bei Einzelgebäuden bzw. maximal 2 Wohnungen bei Doppelhaushälften, mit der speziellen Ausnahme für das Dorfgebiet von zusätzlichen 2 Wohnungen bei Einzelgebäuden, sofern pro Wohnung eine anteilige Grundstücksfläche von mindestens 150 m<sup>2</sup> vorhanden ist. Damit soll die freiräumliche Gliederung des Dorfgebietes erreicht werden.  
 Die bisherige Regelung von bis zu 4 Wohneinheiten wird damit nochmals weiter eingeschränkt.

Für den Bereich des Dorfgebietes wurde ein Gebäudetyp festgeschrieben (siehe Zeichnerischer Teil), mit dem die maximale Gebäudehöhe für die zweigeschossige Bauweise als Obergrenze definiert ist. Mit dieser Regelung wird der vorhandenen ortsprägenden Bauweise Rechnung getragen.

- b) Die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplanes berücksichtigt als ein wesentliches Element die Flächenvorsorge für hoch-wassergefährdete Bereiche entlang des Hohbaches. Eine zukünftige angepasste bauliche Nutzung wird durch die Festsetzung von Grundstücksflächen als Gewässerrandstreifen, der nicht überbaut werden darf, erreicht. Diese Flächen stehen damit nicht nur einem technischen Hochwasserschutz (Gewässerausbau) sondern vor allem auch einer naturnahen Gewässerentwicklung zur Verfügung.

Für die Umsetzung solcher Maßnahmen des Hochwasserschutzes und der Gewässerentwicklung sind dann die entsprechenden, gesonderten Genehmigungsverfahren durchzuführen.

Für alle in diesem Gewässerrandstreifen vorhandenen Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen besteht Bestandsschutz.

- c) Für die auf der Grundlage des bisherigen Bebauungsplanes erfolgte Bebauung nördlich des Ortsetters gilt weiterhin die Definition als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO. Dabei werden nunmehr jedoch entsprechend der bisher stattgefundenen Entwicklung des Gebietes nur noch Wohngebäude zugelassen. Alle anderen Nutzungen sind ausgeschlossen.

Mit der vorliegenden 4. Änderung wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten von bisher 4 Wohnungen auf 3 Wohnungen bei Einzelgebäuden beschränkt. Damit soll noch stärker als bisher der dörfliche Charakter des Wohngebietes erreicht werden.

Die Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten auf maximal 3 Wohnungen bei Einzelgebäuden bzw. maximal 2 Wohnungen bei Doppelhaushälften wird weiterhin begründet mit:

- der exponierten Lage des Allgemeines Wohngebietes auf dem nach Süden ausgerichteten Hanggelände,
- der Qualität der inneren Erschließung (Verkehrsberuhigung durch geringe Fahrbahnbreiten, keine öffentlichen Parkplätze)
- und dem Ziel, die bestehenden, nicht sehr leistungsfähigen Verkehrsflächen zum und im Allgemeinen Wohngebiet nicht zu stark mit einem zusätzlichen Individualverkehr zu belasten.

Gegenüber dem bisher gültigen Bebauungsplan wurden die Baugrenzen im Allgemeinen Wohngebiet anhand der bereits erfolgten Bebauung zum Teil neu definiert.

Wesentlicher Bestandteil des städtebaulichen Konzeptes im Allgemeinen Wohngebiet ist die Festlegung von 6 Gebäudetypen (siehe Zeichnerischer Teil). Bei der gegebenen landschaftlichen Situation, gerade auch der sehr exponierten Bereiche an den Erschließungsstraßen „Im Feil“ und „Im Weingarten“, ist diese Festsetzung zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes erforderlich.

In Abänderung des bisher gültigen Bebauungsplanes konnten einige bisher aufgeführten Gebäudetypen entfallen.

Zur Sicherstellung einer offenen Bebauung in der exponierten Lage des Allgemeinen Wohngebietes wurde im Wesentlichen ein Abstand zwischen Baugrenze und Grundstücksgrenze zu Nachbargrundstücken von 4,0 m gewählt. Dieses städtebauliche Prinzip muss auch dann eingehalten werden, wenn durch eine Grundstücksteilung mehrere Gebäude möglich sind. Diese haben dann zur Teilungsgrenze ebenfalls den 4 Meter-Abstand einzuhalten.

Für Nebenanlagen gilt aus städtebaulichen Gründen die Regelung, dass nur noch eine Nebenanlage bis maximal 40 m<sup>3</sup> umbauter Raum im rückwärtigen Grundstücksbereich zulässig ist, soweit es sich um Gebäude handelt.

Der Verbindungsweg von der Erschließungsstraße „Im Weingarten“ zur Jagdhausstraße ist aufgrund des sehr starken Längsgefälles und der sehr eingeschränkten Einmündungssituation in die Jagdhausstraße nur bedingt für den Kraftfahrzeugverkehr geeignet. Die erforderlichen Regelungen werden durch verkehrsrechtliche Anordnungen getroffen.

- d) Aufgrund der Erfahrungen bei den bisherigen Planungen und Ausführungen für die Bebauung im Planungsgebiet wurde die Definition zur Gebäudehöhe dahingehend neu geregelt, dass diese nun bis 30 cm über OK Firstpfette gemessen wird. Damit wird dem Stand der Technik bei der Wärmedämmung von Dächern Rechnung getragen.

Auch die Regelung für untergeordnete Bauteile, die die festgesetzten Baugrenzen überschreiten dürfen, wurde aus den bisherigen Erfahrungen dahingehend geändert, dass nunmehr je Gebäude nur noch eine Überschreitung zulässig ist.

- e) Die bereits oben beschriebene Qualität der Erschließungsstraßen mit geringen Fahrbahnbreiten, keinen öffentlichen Parkplätzen und im Dorfgebiet auch mit engen Kurvenradien, erfordern aus städtebaulichen Gründen und aus Gründen des Wohncharakters die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung nach § 74 Abs. 2 LBO auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit. Dies entspricht auch der Stellplatzsatzung der Gemeinde vom 22.05.1997.

- f) Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde entsprechend der Grenze des Naturschutzgebietes „Markbach und Jagdhäuser Wald“ am nördlichen Ende des Frohnhofweges geändert.

Somit liegt der Bereich mit gemeindeeigenen Grundstücken, auf denen bisher ein Spielplatz vorgesehen war, nicht mehr innerhalb des Plangebietes, da es zum Naturschutzgebiet zählt. Die Realisierung eines Spielplatzes an der bisher ausgewiesenen Stelle wäre nicht nur aus naturschutzrechtlichen Gründen problematisch, sondern der bisher vorgesehene Standort ist mit seinen sehr hohen und steilen Böschungen zum Markbach hin ohnehin nicht als Fläche für einen Spielplatz geeignet.

- g) Ein kleiner Spielplatz ist auf einem gemeindeeigenen Grundstück am Frohnhofweg ausgewiesen. Aufgrund der Grundstücksgröße eignet sich die Fläche sicherlich nur als sogenannter Kleinkinder-Spielplatz.

- h) Für das Flurstück 15863, auf dem sich ein ehemaliger Trinkwasserhochbehälter befindet, wurde die Festsetzung als private Grünfläche mit Erhaltungsgebot für drei Bäume getroffen. Diese Festsetzung entspricht zum einen den städtebaulichen Randbedingungen, die mit der vorhandenen Bebauung eingetreten sind sowie der grünordnerischen Bewertung zum Erhalt von drei mächtigen Laubbäumen.

- i) Die spezielle Festsetzung einer privaten Grünfläche mit Erhaltungsgebot für die gesamte Baumgruppe in der Steilböschung des Grundstückes Flst.-Nr. 15798 in der Jagdhausstraße ergibt sich als Fortführung der Erhaltungsgebote des direkt angrenzenden besonders geschützten Biotops nach § 24a NatSchG. Eine ausreichende Bebaubarkeit des Grundstückes ist weiterhin möglich.

- j) Da alle Quellen, aus denen Geräuscheinwirkungen aus Gewerbelärm oder Verkehrslärm auf das Plangebiet überhaupt ausgehen könnten, sehr weit entfernt sind, ist kein diesbezügliches Konfliktpotenzial festzustellen. Daher sind keine Schallschutzmaßnahmen für das bzw. im Plangebiet erforderlich.

### 3.2 Grünordnung

Folgende grünordnerischen Maßnahmen gehören zur städtebaulichen Konzeption:

- a) Wie unter 3.1 b) bereits dargelegt, werden Flächen für eine naturnahe Gewässerentwicklung und für den Gewässerausbau zum Hochwasserschutz durch die Anweisung eines Gewässerrandstreifens entlang des Hohbaches geschaffen.
- b) Im Dorfgebiet und im Allgemeinen Wohngebiet sind einige private Grünflächen festgesetzt. Des Weiteren gelten einige Erhaltungsgebote für Einzelbäume und Baumgruppen (siehe Kapitel 2.3).



- c) Für alle Baugrundstücke gilt die Regelung, dass je angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Hochstammbaum von standortheimischen Gehölzen anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen ist.
- d) Flachdächer von Garagen sind zu begrünen.
- e) Zur Befestigung von Stellplätzen sind nur wasserdurchlässige Materialien und Bauweisen zulässig, so dass das Niederschlagswasser versickern kann.
- f) Eine Störung des Landschaftsbildes wird dadurch vermieden, dass Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht und solche mit sich bewegenden Bauteilen nicht zugelassen werden.

### 3.3 Kenndaten der Planung

Nettobauland:	Dorfgebiet	4,58	ha
	Allgemeines Wohngebiet	4,60	ha
Private Grünflächen		0,27	ha
Öffentliche Grünflächen:	MD und WA	0,05	ha
Gewässerrandstreifen Hohbach		0,58	ha
Öffentliche Verkehrsflächen		<u>1,40</u>	<u>ha</u>
Plangebiet		<u>11,48</u>	<u>ha</u>

## 4. Begründung der Planaufstellung

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Winden – Teilabschnitt II“ werden die Anpassungen vorgenommen, wie diese aufgrund der bisherigen Entwicklungen, zum Teil auch in nicht gewünschter Form, notwendig sind. Die bestehenden, genehmigten Bebauungen und Nutzungen besitzen selbstverständlich Bestandsschutz.

Der Bebauungsplan ist aus dem Entwurf für die Fortschreibung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes entwickelt.

## 5. Technische Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung (Abwasserbeseitigung, Wasserversorgung, elektrische Energieversorgung, Telekommunikation) ist für das Planungsgebiet durch die bereits vorhandenen Anlagen sichergestellt.

Aus städtebaulichen Gründen sind keine Kabelfreileitungen zulässig. Bei der ordnungsgemäßen Koordinierung von Kabelverlegungsmaßnahmen der Versorgungsträger ist die Wirtschaftlichkeit von Erdverkabelungen gegeben.

## 6. Maßnahmen zur Verwirklichung

Der Bebauungsplan ist das Ergebnis eingehender Beratungen in den kommunalen Gremien.

In seinen Abwägungen zu den Anregungen zum Bebauungsplan trägt der Gemeinderat den städtebaulichen und regional-planerischen Zielsetzungen und der Rechtssprechung Rechnung.

Soweit erforderlich, bildet der Bebauungsplan auch die rechtliche Grundlage für bodenordnende Maßnahmen.

## **Ergänzende Begründung zur 2. Offenlage**

zum Bebauungsplan „Winden“ – Teilabschnitt II – (4. Planänderung)  
der Gemeinde Sinzheim, Landkreis Rastatt

### Anlass für die 2. Offenlage des Bebauungsplanes

Der Gemeinderat der Gemeinde Sinzheim hat in seiner Sitzung vom 09.11.2005 den Bebauungsplan „Winden“ – Teilabschnitt I – (1. Planänderung) als Satzung beschlossen. Mit öffentlicher Bekanntmachung im Nachrichtenblatt der Gemeinde Sinzheim am 02.12.2005 ist dieser rechtskräftig geworden.

Städtebauliches Ziel der Gemeinde war es zum damaligen Zeitpunkt und ist es bis zum heutigen Tag geblieben, dass im gesamten Ortsteil Winden die gleichen Bauvorschriften gelten. Entsprechend befand sich der Bebauungsplan „Winden“ – Teilabschnitt II – bereits zum damaligen Zeitpunkt im Änderungsverfahren (4. Planänderung).

Dieser Bebauungsplan wurde sodann in der Gemeinderatssitzung vom 15.02.2006 mit gleichem Inhalt analog des Bebauungsplanes „Winden“ – Teilabschnitt I – (1. Planänderung) als Satzung beschlossen. Bei den Beratungen hierüber kam es allerdings bezüglich der Rechtsgrundlage, der Definition der Firsthöhe und der Größe der im WA-Gebiet zulässigen Nebenanlagen zu Unklarheiten. Damit diese im Hinblick auf die spätere Beurteilung von Bauvorhaben eindeutig geklärt sind, hat der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 15.03.2006 nicht zuletzt auch aus Gründen der Rechtssicherheit entschieden, die fraglichen Punkte eindeutig zu klären und den diesbezüglich aktualisierten Bebauungsplanänderungsentwurf nochmals gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB für einen Zeitraum von 14 Tagen öffentlich auszulegen.

Verbunden mit diesem Beschluss war auch der Auftrag an die Verwaltung, den erst vor kurzem rechtskräftig gewordenen Bebauungsplan „Winden“ – Teilabschnitt I – (1. Planänderung) entsprechend erneut zu ändern und damit weiterhin an dem städtebaulichen Ziel der gleichen Bauvorschriften für den Ortsteil „Winden“ festzuhalten.

### Ziele und Zwecke der Planänderung

#### **Firsthöhe**

In der Legende des zeichnerischen Teils des Bebauungsplanes „Winden“ – Teilabschnitt II – 4. Planänderung – (1. Offenlage) bei der Darstellung der Haustypen ist die max. Firsthöhe (Oberkante Dachhaut) dargestellt.

Bei der Abfassung der Ziff. 5.7 der planungsrechtlichen Festsetzungen war es jedoch Wille des Gemeinderates, dass diese in der Legende festgelegte, bzw. dargestellte Firsthöhe um insgesamt 0,30 m erhöht wird. Dieser Planungswille wurde jedoch bisher bei der Erstellung der Unterlagen nicht umgesetzt.

FUHR + MÜLLER, INGENIEURGESELLSCHAFT MBH  
Gemeinde Sinzheim, BP „Winden – Teil II 4. Änderung“  
Begründung  
21.06.2006

Bei Änderung des Bebauungsplanes „Winden“ – Teilabschnitt II – 4. Planänderung – (2. Offenlage) werden daher in der Legende die maximalen Firsthöhen wie folgt neu festgelegt und definiert:

Haustyp A:	FH max.	7,10 m	( 6,80 m bis OK Firstpfette + 0,30 m)
Haustyp B:	FH max.	9,80 m	( 9,50 m bis OK Firstpfette + 0,30 m)
Haustyp C:	FH max.	10,30 m	(10,00 m bis OK Firstpfette + 0,30 m)
Haustyp D:	FH max.	7,80 m	( 7,50 m bis OK Firstpfette + 0,30 m)
Haustyp E:	FH max.	7,80 m	( 7,50 m bis OK Firstpfette + 0,30 m)
Haustyp F:	FH max.	12,30 m	(12,00 m bis OK Firstpfette + 0,30 m)
Haustyp MD:	FH max.	10,50 m	(10,20 m bis OK Firstpfette + 0,30 m)

## Zulässige Größe für Nebenanlagen

Die Ziff. 5.5 der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Winden“ – Teilabschnitt II – 2. Planänderung – (1. Offenlage) legt die Traufhöhe bei Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO mit 3,50 m fest.

Gleichzeitig wird in Ziff. 1.5 der planungsrechtlichen Festsetzungen bestimmt, dass im WA-Gebiet pro Grundstück 1 Nebenanlage mit einem max. umbauten Raum von 40 m<sup>3</sup> zulässig ist.

Diese zwei Bestimmungen haben zur Folge, dass im Ausnahmefall im WA-Gebiet eine Nebenanlage mit einer Traufhöhe bis zu 3,50 m errichtet werden kann. Dies war ursprünglich nicht Wille des Gemeinderates. Diese Möglichkeit wurde erst durch Zulassung einer Nebenanlage im WA-Gebiet mit einem umbauten Raum bis zu 40 m<sup>3</sup> ermöglicht.

Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Winden“ – Teilabschnitt II – (2. Offenlage) wird daher Ziff. 5.5 der planungsrechtlichen Festsetzung wie folgt ergänzt:

Die Traufhöhe der Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO wird im MD-Gebiet mit einer Obergrenze von 3,50 m und im WA-Gebiet mit einer Obergrenze von 2,80 m festgesetzt. Sie wird gemessen von der OK Rohboden bis zum Schnittpunkt Außenwand mit Unterkante Sparren.

Sinzheim, 22.06.2006



Für den Gemeinderat:

Metzner, Bürgermeister

FUHR + MÜLLER, INGENIEURGESELLSCHAFT MBH  
Gemeinde Sinzheim, BP „Winden – Teil II 4. Änderung“  
Begründung  
21.06.2006