

Anlage 1

GEMEINDE SINZHEIM
Ortsteil Winden

Planungsrechtliche Festsetzungen

zum

Bebauungsplan

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

A. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 28. August 1997 (BGBl.I.S.2141, ber. 1998 S. 137) i.d.F. der letzten Änderung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132) i.d.F. der letzten Änderung.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzVO'90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl.I 1991, S. 58).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 8. August 1995 (GBL. S. 617) i.d.F. der letzten Änderung.

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 24.07.2000 i.d.F. der letzten Änderung.

B. Planungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind festgesetzt

- Allgemeine Wohngebiete (WA) § 4 BauNVO
- Dorfgebiete (MD) § 5 BauNVO

einschließlich der Flächen für den Gemeinbedarf.

Die einzelnen Abgrenzungen erfolgen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

1.2 Allgemeine Wohngebiete WA

- (1) Zulässig sind Wohngebäude.
- (2) Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind die entsprechend § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig.
- (3) Im allgemeinen Wohngebiet WA sind die entsprechend § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO nicht zulässig.

1.3 Dorfgebiete MD

- (1) Zulässig sind
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
 - Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
 - sonstige Wohngebäude,
 - Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - Gartenbaubetriebe.
- (2) Im Dorfgebiet MD sind die entsprechend § 5 Abs. 2 allgemein zulässigen Nutzungen Tankstellen gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO nicht zulässig. Weiterhin sind die entsprechend § 5 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO nicht zulässig.

1.4 Besondere Bestimmungen

- (1) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind bei Einzelgebäuden maximal 3 Wohnungen und bei Doppelhaushälften maximal je 2 Wohnungen zulässig.
- (2) Im Dorfgebiet MD können in Ausnahmefällen bei Einzelgebäuden zusätzlich noch 2 Wohnungen zugelassen werden.
Die Ausnahmeregelung gilt nur unter der Voraussetzung, dass das Verhältnis aller Wohnungen zur Grundstücksgröße pro Wohnung eine anteilige Grundstücksfläche von mindestens 150 m² ergibt.

1.5 Nebenanlagen

- (1) Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Dorfgebiet MD zulässig.
- (2) Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet WA zulässig, jedoch solche mit einer Grundfläche größer als 5 m² nur im rückwärtigen Grundstücksbereich.
Soweit es sich bei den Nebenanlagen um Gebäude handelt, so ist im Wohngebiet WA von diesen insgesamt nur 1 Nebenanlage pro Grundstück zulässig und deren umbauter Raum darf maximal 40 m³ betragen.

- (3) Versorgungsanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahme zugelassen werden.

2. Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Die Obergrenzen der Grund- und Geschossflächenzahlen sowie der Zahl der Vollgeschosse bzw. der Gebäudehöhe sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.
- 2.2 Ist die Grundfläche, die von den baulichen Anlagen überdeckt werden darf (§ 19 Abs. 1 BauNVO) im zeichnerischen Teil kleiner ausgewiesen, als die Obergrenze der Grundflächenzahl, so ist die Fläche maßgebend, die im zeichnerischen Teil tatsächlich als überbaubar ausgewiesen ist.

3. Bauweise

- 3.1 Im zeichnerischen Teil ist die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt und mit „o“ gekennzeichnet.
- 3.2 Im zeichnerischen Teil ist die offene Bauweise – nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig – gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt und mit ED gekennzeichnet.

4. Höhenlage der Gebäude

- 4.1 Für die Höhenlage der Gebäude sind im zeichnerischen Teil entsprechend den Gebäudetypen die Sockelhöhen SH als Obergrenze festgesetzt.
- 4.2 Die Sockelhöhe wird grundsätzlich in der Gebäudemitte von fertiger Straßenoberkante in Fahrbahnnachse bis OK EG- bzw. UG-Rohboden gemessen.
Abweichend davon ist bei Eckgrundstücken und bei besonderen Geländebeziehungen die Lage des Bezugspunktes für die Bemessung der Sockelhöhe im zeichnerischen Teil festgelegt und mit BP gekennzeichnet.
- 4.3 In begründeten Härtefällen kann ausnahmsweise von der festgesetzten Obergrenze der Sockelhöhe um maximal 0,50 nach oben abgewichen werden.
- 4.4 Bei versetzter Geschossebene wird die OK-Rohboden aus dem Mittel beider Geschossebenen ermittelt.

5. Gebäudehöhen

- 5.1 Im zeichnerischen Teil sind die Traufhöhen TH entsprechend den Gebäudetypen als Obergrenze festgesetzt.
- 5.2 Die Traufhöhe wird grundsätzlich in der Gebäudemitte gemessen. Abweichend davon ist bei Eckgrundstücken und bei besonderen Geländeverhältnissen die Lage des Bezugspunktes für die Bemessung der Traufhöhe im zeichnerischen Teil festgelegt und mit BP gekennzeichnet. Straßenseitig wird die Traufhöhe von fertiger Straßenoberkante in Fahrbahnmitte bis zum Schnittpunkt Außenwand mit UK Sparren ermittelt (UK = Unterkante). Im rückwärtigen Bereich wird die Traufhöhe vom Schnittpunkt Außenwand mit OK Gelände bis zum Schnittpunkt Außenwand mit UK Sparren gemessen.
- 5.3 Ausnahmsweise kann von der festgesetzten Obergrenze der Traufhöhe für Gebäude um maximal 0,50 m nach oben abgewichen werden.
- 5.4 Eine Überschreitung der Traufhöhe ist bei Gebäuderücksprüngen zulässig, wenn die Länge der Rücksprünge die Hälfte der Gesamtlänge dieser Gebäudeseite nicht überschreiten.
- 5.5 Die Traufhöhe bei Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO im MD – Gebiet wird 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 UK Sparren.
- 5.6 Im zeichnerischen Teil sind die Gebäudehöhen FH entsprechend den Gebäudetypen als Obergrenze festgesetzt.
- 5.7 Die Gebäudehöhe FH wird grundsätzlich in der Gebäudemitte von fertiger Straßenoberkante in Fahrbahnmitte bis 0,30 m über OK Firstpfette gemessen. Die max. Gebäudehöhe wird in der Legende zum zeichnerischen Teil für die einzelnen Gebäudetypen festgesetzt (OK Firstpfette + 0,30 m). Sie wird gemessen in der Gebäudemitte von der fertigen Straßenoberkante in Fahrbahnmitte bis OK Dachhaut. Abweichend davon ist bei Eckgrundstücken und bei besonderen Geländeverhältnissen die Lage des Bezugspunktes für die Bemessung der *First*höhe im zeichnerischen Teil festgelegt und mit BP gekennzeichnet
- 5.8 Sollten im Bereich „Dorfgebiet“ (MD) beim Abriss und Neubau von Gebäuden vorhandene Kellergeschosse bestehen bleiben, so beziehen sich die angegebenen Höhen ab Oberkante vorhandene Kellerdecke.

6. Überbaubare Grundstücksflächen

- 6.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

- 6.2 Je Gebäude darf ein untergeordnetes Bauteil, wie Gesims, Dachvorsprung, Treppe, Eingangs- und Terrassenüberdachung oder ein Vorbau, wie Erker, Balkon, Wintergarten, Tür- und Fenstervorbau die Baugrenze bis maximal 1,75 m überschreiten, wenn deren Breite nicht mehr als 5,00 m oder nicht mehr als 1/3 der Gebäudelängsseite beträgt.
Die Beschränkung der Breite gilt nicht für Dachvorsprünge.
- 6.3. Im allgemeinen Wohngebiet WA sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen keine Garagen und Carports sowie keine Nebenanlagen im Sinne des § 14, Nr. 1 BauNVO zulässig.
Ausgenommen ist das Anlegen von Stellplätzen bis zu einer Tiefe von 5,00 m direkt ab der Grenze zu öffentlichen Verkehrsflächen.
Ausnahmsweise können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im rückwärtigen Grundstücksbereich Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO errichtet werden.
- 6.4. Im Dorfgebiet MD sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO Nebenanlagen auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 6.5 Im zeichnerischen Teil sind die nicht überbaubaren Flächen für einen Gewässer-
randstreifen entlang des Hobbaches festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB).

7. Stellung der baulichen Anlagen

- 7.1 Die Stellung der Hauptgebäude muss der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellten Hauptfirstrichtung entsprechen.
- 7.2 Untergeordnete Nebenfirste sind im rechten Winkel zur Hauptfirstrichtung zulässig.

8. Garagen, Carports, Stellplätze

- 8.1 Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren und / oder auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.
- 8.2. Bei Ausführung mit Satteldach darf die Firsthöhe, gemessen von fertiger Straßenoberkante in Fahrbahnmitte bis OK Firstziegel, das Maß von 4,00 m nicht überschreiten.
- 8.3. Bei Ausführung mit Flachdach darf die Höhe ab OK Garagenfußboden bis OK Abschluss Flachdach höchstens 3,00 m betragen.

8.4. Die OK Rohbodenhöhe der Garagen darf in der Achse gemessen ab OK Straßenachse höchstens 0,10 m betragen.

8.5 Bei starkem Gefälle auf dem Grundstück können bergseitig der Erschließungsstraße Garagen und Carports auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die an öffentliche Verkehrsanlagen angrenzen, ausnahmsweise zugelassen werden. Hierbei ist dann ein Abstand von 1,0 m von Hinterkante öffentliche Verkehrsanlage bis Garagen- / Carport-Gebäude einzuhalten.

8.6. Die Bebauungstiefe von Garagen und Carports darf von der Hinterkante öffentliche Verkehrsanlage gemessen das Maß von 15,00 m nicht überschreiten.

8.7 Bei starkem Gefälle auf dem Grundstück von über 10 v.H. gilt für Garagen und Carports talseitig der Erschließungsstraße eine maximale Bebauungstiefe von 11,00 m, gemessen von der Hinterkante der öffentlichen Verkehrsanlage.

9. Mit Leitungsrecht belastete Flächen

Im zeichnerischen Teil sind mit Leitungsrechten zu Gunsten des Versorgungsträgers belastete Flächen festgesetzt und mit Lr gekennzeichnet.

C. Grünordnerische Festsetzungen

10. Grünordnerische Festsetzungen

10.1 Auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten Standorten mit Pflanzgeboten für die Anpflanzung von Hochstamm-bäumen sind standortheimische Gehölze anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Geringe Abweichungen von den eingetragenen Standorten können in begründeten Fällen als Ausnahmen zugelassen werden.

10.2. Auf jedem privaten Grundstück ist mindestens ein Hochstamm-baum je angefangene 200 m² Grundstücksfläche anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen, wobei die ausgewiesenen und durchgeführten Pflanzgebote eingerechnet werden. Dabei sind standortheimische Gehölze zu verwenden. Die Pflanzung ist spätestens in der saisonbedingten Pflanzzeit direkt nach Fertigstellung der Gebäude vorzunehmen.

10.3 Die im zeichnerischen Teil als „zu erhalten“ bezeichneten Bäume sind dauerhaft zu pflegen. Insbesondere sind durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen während der Bauzeit jegliche Beschädigungen zu vermeiden.

- 10.4 Unvermeidliche Abgänge von Bäumen mit Erhaltungsgebot sind umgehend durch standortgerechte Nachpflanzungen zu ersetzen.

D. Hinweise

11. Verkehrsflächen

Verkehrsflächen und deren Höhenlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).
Für die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen sind die Angaben der Straßenfachplanungen maßgebend.

12. Wasserversorgung, Entwässerung, Müllabfuhr

- 12.1 Die Satzung der Gemeinde Sinzheim über die Wasserversorgung ist zu beachten.
- 12.2 Für die Schmutz- und Regenwasserentsorgung ist die Satzung der Gemeinde Sinzheim über die Abwasserbeseitigung zu beachten.
Die Brauchwassernutzung des Niederschlagswassers wird im Rahmen einer naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung empfohlen, Für eine solche Brauchwassernutzung ist die Genehmigung der Gemeinde Sinzheim erforderlich.
- 12.3 Für die Müllbeseitigung ist die Abfallsatzung des Landkreises Rastatt und der Gemeinde Sinzheim zu beachten.

13. Hochwasserschutz

Für den Hobbach werden augenblicklich die Umgestaltungsmaßnahmen zur Verbesserung des Hochwasserschutzes durch den Zweckverband Hochwasserschutz Raum Baden-Baden / Bühl geplant.
In diesem Zusammenhang sind die im zeichnerischen Teil als nicht überbaubare Flächen für den Gewässerrandstreifen getroffenen Festsetzungen zu beachten.

14. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Bei der Errichtung und dem Betrieb von Anlagen zum Umgang und Lagerung mit wassergefährdenden Stoffen sind die Vorschriften des Bundes (§ 19 g – I WHG) und des Landes Baden-Württemberg (§ 25 WG und VAWS) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

15. Bodenschutz und alllastenrelevante Belange

Dem Wasser- und Abfallamt sind nach derzeitigem Kenntnisstand im unmittelbaren Umfeld des Planungsgebietes keine Verunreinigungen durch Schadensfälle aus wasserwirtschaftlicher Sicht bekannt.

Werden im Planungsgebiet Rückbaumaßnahmen von Bauwerken notwendig, so ist dies dem Wasser- und Abfallamt schriftlich mitzuteilen.

Falls im Zuge der Bauarbeiten Hinweise auf Bodenverunreinigungen (ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen, z.B. Mineralöle, Teer o.ä.) entdeckt oder sonstige organoleptische Auffälligkeiten bemerkt werden, so ist unverzüglich das Umweltamt und das Wasser- und Abfallamt zu informieren. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung bleiben bei Bedarf vorbehalten und sind mit dem Wasser- und Abfallamt abzustimmen.

Falls die Verwertung bzw. Vermeidung der anfallenden Bodenmassen vor Ort nicht oder nur zum Teil möglich ist, sind vor einer Deponierung andere Verwertungsmöglichkeiten (technische Wiederverwertung, Erdaushubörse etc.) zu prüfen.

Anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben etc.) und mineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, etc.) benutzt werden. Unbelasteter, mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen.

Bei der Baumaßnahme ist darauf zu achten, dass nur so viel humushaltiger Oberboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baubereiches notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von humushaltigem Oberboden (Mutterboden) ist nicht zulässig.

Beim Abtrag von Boden ist auf die genaue Trennung von humushaltigem Oberboden und dem kulturfähigen Unterboden zu achten.

Der Mutterboden darf höchstens 2 m hoch zu Zwischenlagerzwecken geschüttet werden, um eine erforderliche Durchlüftung zu gewährleisten.

Vor Wiederauftrag des humushaltigen Oberbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockern zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist.

Kulturfähiger Unterboden und der zur anschließenden Andeckung benötigte, humushaltige Oberboden ist möglichst auf dem Grundstück zu belassen.

Bei Geländeaufschüttung innerhalb des Grundstücks, z.B. zum Zweck der Geländemodellierung etc. darf der humushaltige Oberboden des "Urgeländes" nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Aufschüttung ist ein ortseigenes Aushubmaterial (kulturfähiger Unterboden) zu verwenden.

16. Archäologische Funde

Archäologische Funde oder Befunde müssen gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzes (§ 20 DschG) unverzüglich dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Archäologische Denkmalpflege, Amalienstr. 36, 76133 Karlsruhe, gemeldet werden.

Sinzheim, den 22.06.2006



Für den Gemeinderat:

Metzner, Bürgermeister

GEMEINDE SINZHEIM
Ortsteil Winden

Örtliche Bauvorschriften

zum

Bebauungsplan

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

A. Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 8. August 1995 (GBL.S.617)
i.d.F. der letzten Änderung.

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 24.07.2000 i.d.F. der letzten
Änderung

B. Örtliche Bauvorschriften

gemäß § 74 LBO

1. Gestaltung der Gebäude

1.1 Aus städtebaulichen und baugestalterischen Gründen wird die Gebäudetiefe gemäß § 74 Abs. 1 LBO auf eine Obergrenze von 20,00 m, gemessen von der Hinterkante der öffentlichen Verkehrsanlage bzw. des Gehweges, festgesetzt.

1.2 Je Gebäude darf ein untergeordnetes Bauteil, wie Gesims, Dachvorsprung, Treppe, Eingangs- und Terrassenüberdachung oder Vorbau, wie Erker, Balkon, Wintergarten, Tür- und Fenstervorbau die Baugrenze bis maximal 1,75 m überschreiten, wenn deren Breite nicht mehr als 5,00 m oder nicht mehr als 1/3 der Gebäudelängsseite beträgt.

2. Dächer

2.1 Für die Dachform und die Dachneigung der Hauptgebäude sind die Festsetzungen im zeichnerischen Teil verbindlich. Die Hauptfirstrichtung entspricht der Richtung des Doppelpfeiles.

2.2 Bei asymmetrischen Dachformen darf die Neigung der längsten Dachseite folgendes Maß nicht überschreiten:

Haustypen A, B, C, D: 20 Grad – maximal 35 Grad

Haustyp MD: 25 Grad – maximal 35 Grad

Der Firstwinkel darf nicht größer als 90 Grad sein.

2.3 Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von 20 Grad zulässig.

Die Summe der Ansichtsflächen der Dachgauben darf 10 v.H. der einzelnen Dachfläche (Ortgang x Traufe) nicht überschreiten.

Dachgauben dürfen die Traufe nicht unterbrechen.

Zwerchhäuser (Wiederkehr) sind nur bei eingeschossigen Gebäuden zulässig.

2.4 Über den Dachfirst hinausgehende Dachaufbauten sind nur bis zu einer Größe von 10 v.H. der einzelnen Dachfläche (Ortgang x Traufe) zulässig.

- 2.5 Für die Dachdeckung ist nur nicht glänzendes Dacheindeckungsmaterial zulässig. Glasdächer sind nicht zulässig; dies gilt nicht für Sonnenkollektoranlagen und Fotovoltaik-Anlagen.
- 2.6 Verglasungen auf Vordächern und Wintergärten sind straßenseitig nur bis zu $\frac{1}{4}$ der Gebäudelänge zulässig.
- 2.7 Dachform und Dachneigung von Nebengebäuden sind dem Hauptgebäude anzupassen.

3. Garagen und Carports

- 3.1 Die Anzahl der notwendigen Stellplätze (§ 37 Abs. 1 LBO) wird gemäß § 74 Abs. 2, Ziffer 2 LBO i.V.m. der Stellplatzsatzung der Gemeinde Sinzheim vom 22.05.1997 auf mindestens 1,5 Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt.
Die Stellplätze sind auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.
- 3.2 Flachdächer von Garagen sind zu begrünen. Dies gilt nicht für Garagenflachdächer, die unter Einhaltung der Abstandsflächenregelung der LBO als Terrassen genutzt werden.
- 3.3 Bei zusammengebauten Garagen und Carports zweier benachbarter Grundstücke muss die Dachausbildung gleich sein.
- 3.4 Bei Garagen und Carports gemäß Ziffer 8.3 der Planungsrechtlichen Festsetzungen ist die Rückseite zu begrünen.

4. Einfriedigungen

- 4.1 Als Einfriedigung sind zulässig:
- Sockel bis 0,30 m Höhe mit Heckenhinterpflanzung
 - Holzzäune (Lattenzäune) mit Heckenhinterpflanzung
 - Stahlgitter im Rahmen (Rohr- oder Winkeleisen) mit Heckenhinterpflanzung
 - Natursteinmauern bis 0,80 m Höhe.
- 4.2 Die Gesamthöhe der Einfriedigung darf das Maß von 1,00 m nicht überschreiten. An Straßeneinmündungen wird die Gesamthöhe der Einfriedigungen auf 0,80 m beschränkt.

- 4.3 Aus Gründen der Verkehrssicherheit können an Straßeneinmündungen weitergehende als im Absatz 4.1 und 4.2 festgesetzte Vorschriften als Einschränkung vorgegeben werden.
- 4.4 Stützmauern an öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,00 m im Mittel nicht überschreiten.
Ausnahmen können genehmigt werden, wenn diese aus städtebaulichen oder topografischen Gegebenheiten nachgewiesen werden.

5. Grundstücksgestaltung

- 5.1 Zur Befestigung von Stellplätzen sind nur wasserdurchlässige Materialien und Bauweisen zulässig. Ausnahmen hiervon sind nur dort zulässig, wo bautechnische Vorschriften bzw. Rechtsvorschriften dies erfordern.
- 5.2 Vorgartenflächen dürfen nicht als Arbeits- und Lagerfläche genutzt werden. Sie sind vielmehr als Grünfläche oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- 5.3 Die für die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen (Böschungsneigung maximal 1:1,5) sind von den Angrenzern auch auf den privaten Grundstücksflächen zu dulden. Anstelle von Böschungen können Angrenzer auf eigene Kosten auch Stützmauern (begrünt oder mit Natursteinverblendung) bis 1,00 m Höhe errichten.
- 5.4 Die Gehweg- bzw. Schrammbord-Hinterkanten werden durch Tiefbordsteine eingefasst. Der mittige Einbau dieser Tiefbordsteine auf der Grundstücksgrenze ist von den Angrenzern zu dulden, ebenso die zugehörigen Betonrückenstützen auf dem Privatgrundstück.
- 5.5 Die höhenmäßige Grundstücksgestaltung ist durch Darstellung des bestehenden Geländeverlaufes und der vorgesehenen Veränderungen (Aufschüttung oder Abgrabung) in entsprechenden Schnitt- und Profil-Zeichnungen im Baugesuch aufzuzeigen.
- 5.6 Erhöhung (Aufschüttung) von Grundstücken.
Erhöhung (Aufschüttungen) von Grundstücken im Sinne von § 9 NRG von Baden-Württemberg sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.
Die Erhöhung (Aufschüttung) eines Grundstückes darf gegenüber dem Nachbargrundstück nur mit einer Mauer oder in einer anderen geeigneten Art mit einer max. Höhe von 1,00 m befestigt werden (s. Anhang, Skizze 1).
Um einen größeren Höhenunterschied zu überwinden, ist es auch möglich, dass mehrere Befestigungseinrichtungen terrassenförmig angeordnet werden. In diesem Fall ist allerdings zwingend vorgeschrieben, dass die zweite Befestigungseinrichtung um das 1,5-fache der Höhe der ersten Befestigungseinrichtung lagemäßig von der ersten zurückversetzt wird (Berme > 1,5 siehe Anhang, Skizze 4).

- 5.7 **Abgrabungen von Grundstücken.**
Abgrabungen von Grundstücken sind auf das Mindestmaß zu beschränken.
Die Abgrabung eines Grundstückes darf gegenüber dem Nachbargrundstück nur mit einer Mauer oder in einer anderen geeigneten Art mit einer max. Höhe von 1,00 m befestigt werden (s. Anhang, Skizze 2).
Um einen größeren Höhenunterschied zu überwinden, ist es auch möglich, dass mehrere Befestigungseinrichtungen terrassenförmig angeordnet werden. In diesem Fall ist allerdings zwingend vorgeschrieben, dass die zweite Befestigungseinrichtung um das 1,5-fache der Höhe der ersten Befestigungseinrichtung lagemäßig vor die erste gesetzt wird (siehe Anhang, Skizze 4).
- 5.8 Sofern im Bereich zweier benachbarter Grundstücke sowohl eine Aufschüttung als auch Abgrabung vorgesehen ist, darf der max. Höhenunterschied lediglich 1,50 m betragen (siehe Anhang, Skizze 3).

Bei besonders schwierigen Geländebedingungen kann im Wege der Ausnahme der maximale Höhenunterschied bis zu 2 m zugelassen werden.

6. Werbeanlagen

- 6.1 Anlagen der Außenwerbung müssen im Zusammenhang mit der Nutzung der jeweiligen Grundstücksflächen stehen.
Werbeanlagen dürfen die Fassadenhöhe nicht überragen und dürfen nicht außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche angebracht werden.
Nicht zulässig sind Anlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht und Booster (Lichtwerbung am Himmel, Filmwände) und Werbeanlagen mit sich bewegenden Bauteilen (mit Ausnahme von Fahnen).
Selbst leuchtende Werbeanlagen sind unzulässig, sofern sie in umliegende, nicht bebaute Freiflächen außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile abstrahlen.
- 6.2 Werbeanlagen dürfen eine Länge von 2,0 m und eine Breite von 1,0 m nicht überschreiten.

7. Antennenanlagen

Es ist nur eine Außenantennenanlage je Gebäude zulässig.

8. Elektrische Anlagen

Im Planungsgebiet sind die Leitungen für elektrische Energie und Telekommunikationsanlagen in Erdkabel zu verlegen.
Freileitungen sind unzulässig.

C. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne vom § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Sinzheim, den 22.06.2006



Für den Gemeinderat:


Metzner, Bürgermeister