

Zum Antrag vom

.....
.....I..... Fertigung
ANLAGE 14

GEMEINDE SINZHEIM
Landkreis Rastatt

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN - 2. Planänderung -

gemäß § 9 (1) BauGB

zum Bebauungsplan für das Baugebiet "ZIEGELLOCH-OBERFELD" in den Gewannen "Am Ziegelloch" und "Im Oberfeld" der Gemeinde Sinzheim, Landkreis Rastatt.

A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 - 3 und 8 ff des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl.S.2253) - BauGB -
2. §§ 1 bis 23 der Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BSt.Bl. I.S. 127 BauNVO -).
3. §§ 1 bis 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18.12.1990 (BGBl.I. 1991 S. 58)
4. §§ 3, 6, 7, 13, 73 und 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 28.11.1983 (Ges.Bl.S. 770) - LBO -
5. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 3.10.1983 (Ges.Bl.S. 577). - GO -

Mit Inkrafttreten der 2. Planänderung ist die BauNVO 1990 und die LBO 1983 anzuwenden.

B. Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

1. Baugebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in vier Baugebiete gegliedert:

Reines Wohngebiet	§ 3 BauNVO
Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
Mischgebiet	§ 6 BauNVO
Gewerbegebiet	§ 8 BauNVO

Die Festsetzung von Art und Begrenzung der Baugebiete erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.

1.1 Reine Wohngebiete § 3 BauNVO

- (1) Reine Wohngebiete dienen ausschließlich dem Wohnen.
- (2) Zulässig sind Wohngebäude.

1.2 Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO

- (1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
- (2) Zulässig sind:
 1. Wohngebäude,
 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- (3) Ausnahmsweise können für die Grundstücke Lgb.Nr. 13295, 13296 und 6502/4 zugelassen werden:
 1. Sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe
 2. Anlagen für Verwaltungen (Büroräume)
 3. Private Parkflächen

Weitere nach § 4 Abs. 3 BauNVO mögliche Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.3 Mischgebiete § 6 BauNVO

(1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

(2) Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen.

Weitere nach § 6 Abs. 2 BauNVO zulässige Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die ausnahmsweise zulässige Nutzung gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1, Abs. (6), BauNVO)

1.4 Gewerbegebiete § 8 BauNVO

(1) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

(2) Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeord-

net und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
Weitere nach § 8 Abs. 3 BauNVO mögliche Ausnahmen sind nicht Bestandteil
des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. (6) BauNVO).

2. Einschränkende Festsetzungen

2.1 Die im WR-Gebiet vorgesehenen Ausnahmen (§ 3 (3) BauNVO) sind nicht
Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

2.2 Die im WA-Gebiet (§ 4 BauNVO) unter Absatz 2, Satz 2 vorgesehenen, der
Versorgung des Gebietes dienenden Läden, sind nur als Ausnahme zulässig. (§
1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

2.3 Die im MI-Gebiet (§ 6 BauNVO) unter Absatz 2, Satz 3 aufgeführten Einzel-
handelsbetriebe sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

2.4 Im GE-Gebiet ist die Errichtung von Vergnügungsstätten nicht zulässig (§ 1
Abs. 5 und 9 BauNVO).

Im GE-Gebiet dürfen nur solche gewerblichen Bauten, die in ihrer Art bereits
dort vorhanden sind, errichtet werden.

Die Lärmimmissionen dürfen:

55 dB (A) am Tage und

40 dB (A) in der Nacht

nicht überschreiten.

2.5 Mit Leitungsrecht belastete Grundstücke sind dem Bebauungsplan zu entneh-
men.

Die Leitungsrechte müssen zugunsten der Gemeinde oder anderer Versor-
gungsträger auf den Privatgrundstücken geduldet werden.

3. Nebenanlagen

3.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14, Abs. 1 BauNVO sind auf den nicht überbau-
baren Grundstücksflächen, jedoch nicht im Bereich von Pflanzgeboten, zulässig.

3.2 Versorgungsanlagen sind nach § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahmen zulässig.

II. Maß der baulichen Nutzung

4. Allgemeines

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

5. Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- 5.1 Die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschoßflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.

- 5.2 Ist die Grundfläche, die von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (§ 19 Abs. 1 BauNVO) kleiner ausgewiesen als die angegebene Grundflächenzahl, so ist die Fläche maßgebend, die im Bebauungsplan tatsächlich als überbaubar ausgewiesen ist.

- 5.3 Bei Grundstück Lgb.Nr. 13288 ist die überbaute Fläche größer als die Grundflächenzahl von 0,3 zuläßt. Dies ist hinsichtlich der dort vorhandenen Arztpraxis und dem bestehenden Wohnhaus als Ausnahme zulässig.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

6. Bauweise

- 6.1 Als Bauweise wird im Reinen Wohngebiet, Allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet die offene Bauweise, im Gewerbegebiet die abweichende Bauweise mit folgender Maßgabe festgesetzt:

Offen, jedoch ohne Beschränkung der Gebäudelänge.

- 6.2 Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.

7. Überbaubare Grundstücksfläche

- 7.1 Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien und Baulinien sowie Baugrenzen erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.
- 7.2 Untergeordnete Bauteile, wie Gesimse, Dachvorsprünge, Treppen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten, wie Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten, dürfen Baugrenzen bis maximal 1,50 m überschreiten, soweit Abstandsvorschriften der LBO nicht entgegenstehen.

8. Abstandsflächen

- 8.1 Im reinen Wohngebiet (WR), allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI), muß die Tiefe der Abstandsfläche der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen mindestens 3,00 m betragen.
Der Mindestabstand zwischen den Hauptgebäuden darf das Maß von 6,00 m nicht unterschreiten.
Weitergehende Abstandsflächen nach der LBO bleiben unberührt. (Siehe Begründung).

IV. Baugestaltung

9. Gestaltung der Bauten

- 9.1 Mindestlänge der Gebäudelängsseite:
bei zweigeschossigen Gebäuden = 12,00 m
- 9.2 Im Bereich des reinen Wohngebietes (WR), des allgemeinen Wohngebietes (WA) und des Mischgebietes (MI) darf die Gesamthöhe der geplanten Gebäude, gemessen von der Erdgeschoßrohfußbodenoberkante bis Schnittpunkt Außenkante Gebäudewand, Unterkante Sparren, 6,00 m und bis zum First 9,00 m als Höchstgrenze betragen. Als Ausnahme ist eine Überschreitung der Firsthöhe um 1,00 m möglich.
- 9.3 Die Höhenlage der geplanten Gebäude ist durch die Eintragung der Oberkante Rohfußboden, bezogen auf NN in den Längenschnitten (Anlagen 8 - 13 zum Bebauungsplan) ersichtlich.
Die festgelegten FOK-Höhen gelten als Maximal-Höhen. Im Einzelfall ist eine Überschreitung bis zu 0,50 m als Ausnahme möglich.

- 9.4 Für die Dachneigung der Gebäude gelten die Eintragungen im Bebauungsplan.
- 9.5 Als Dachformen sind zur zulässig:
Satteldach, Walmdach und Krüppelwalmdach.
Für die Dachdeckung ist nicht-glänzendes Material zu verwenden.
Asbestzementprodukte als Dachdeckungsmaterialien sind bei Wohnhausneubauten / Umbauten nicht zulässig.
- 9.6 Eine Überschreitung der Gebäudehöhe kann für Gebäuderücksprünge, die nicht mehr als 1/3 der Gebäudelänge und 1/4 der Gebäudebreite betragen, zugelassen werden.
- 9.7 Dachgauben und Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 25 ° zulässig. Die Summe der Dachaufbauten (senkrecht Ausbaumaß) soll 10 % der einzelnen Dachfläche (Ortgang x Traufe) nicht überschreiten.
- 9.8 Für das Gewerbegebiet beträgt die max. Gebäudehöhe in Achse Hauptgebäude, gemessen ab OK Straßenachse höchstens 12,00 m. Bei besonderen betrieblichen Erfordernissen (z.B. Silo, Hochregallager) darf die maximale Gebäudehöhe 15,00 m betragen. Alle in Gewerbegebieten üblichen Dachformen und Dachneigungen sind zulässig.
- 9.9 Auf jedem Gebäude darf höchstens eine Außenantenne errichtet werden.
- 9.10 Die Stromversorgung erfolgt im gesamten Baugebiet durch Erdkabel.
- 9.11 Bei schwierigem Gelände kann das Anbringen eines Geländeprofiles verlangt werden, ebenfalls Längs- und Querschnitte bezogen auf NN-Höhen.
- 9.12 Doppelhäuser sind hinsichtlich der Gebäudehöhe und Dachneigung bzw. Farbe der Dacheindeckung einheitlich zu gestalten.
- 10. Garagen**
- 10.1 Garagen sind auf den dafür ausgewiesenen Flächen oder innerhalb der überbaubaren Flächen zu erstellen. Sind die planerischen Festsetzungen nach Satz 1 nicht gegeben oder bereits ausgeschöpft, so sind auf den nicht überbaubaren Flächen weitere Garagen in einem Abstandsbereich von 16 m (gemessen von der Gehweghinterkante bzw. Straßenbegrenzung bis Hinterkante Garage) ab Erschließungsstraße im Einzelfall als Ausnahme möglich.
- 10.2 Soweit Bauordnungsrecht nicht entgegensteht, sind neben Flachdächern auch flachgeneigte Dächer in Anlehnung an das Hauptgebäude zulässig.

- 10.3 Die Abdeckung einer Garage mit Flachdach muß in Form einer Dachbegrünung erfolgen.
- 10.4 Bei angrenzenden Garagen zweier benachbarter Grundstücke muß die Dachausbildung gleich sein.
- 10.5 Carports (seitlich offene, überdachte Stellplätze) werden auch außerhalb der überbaubaren Flächen gestattet. Mit Carports ist jedoch ein Abstand von mindestens 2,00 m (gemessen von der Gehweghinterkante bzw. Straßenbegrenzung) einzuhalten.
Der Abstandsbereich beträgt 16,00 m (gemessen von der Gehweghinterkante bzw. Straßenbegrenzung bis Hinterkante Carport).
Die maximale Carport-Länge wird auf 6,00 m beschränkt.

11. Einfriedigungen

- 11.1 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 aus Rohren oder Winkeleisen mit Heckenhinterpflanzung
- 11.2 Die Gesamthöhe der Einfriedigungen darf das Maß von 1,0 m nicht überschreiten.
- 11.3 Die Sichtdreiecke im Einmündungsbereich der Vormbergerstraße und der Dr. Josef- Fischer-Straße sind von allen sichtbehindernden Hindernissen, höher als 0,70 m über der Fahrbahn, freizuhalten.
- 11.4 Aus Gründen der Verkehrssicherheit können an Straßeneinmündungen weitergehende Einschränkungen verlangt werden.

12. Grundstücksgestaltung

- 12.1 Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen. Der vorhandene Baumbestand ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksteilen zu erhalten bzw. durch Nachpflanzungen zu ersetzen.

- 12.2 Aus ökologischen Gründen sind Bodenversiegelungen 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 Bauweisen, wie z.B. Steinpflaster im Sandbett, Rasengittersteine, Schotterrassen usw. zu wählen. Wasserundurchlässige Befestigungsarten sind nur dort zulässig, wo bautechnische bzw. Rechtsvorschriften dies erfordern.
Die zulässige Bodenversiegelung legt die Grundflächenzahl zugrunde. Wird sie durch das zu errichtende Wohnhaus erschöpft, ist z.B. für Garagen und Stellplätze einschl. der Zufahrten und für Nebenanlagen eine Überschreitung der Grundfläche um 50 % zulässig.
(z.B. festgelegte GRZ 0,3 + 50 % = 0,45 max. Bodenversiegelung).

13. Pflanzgebot

- 13.1 Der vorhandene Baum- und Strauchbestand ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksteilen zu erhalten.
Insbesondere ist während der Bauzeit jegliche Beeinträchtigung durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden.
Unvermeidliche Abgänge von Pflanzen im Bereich von Erhaltungsgeboten sind umgehend durch standortgerechte Nachpflanzungen zu ersetzen.
- 13.2 Auf jedem Grundstück ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein einheimischer, hochstämmiger Laubbaum/Obstbaum zu pflanzen.
Die Bepflanzung muß spätestens in der folgenden Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit erfolgen.
- 13.3 Das im Bebauungsplan eingetragene private Pflanzgebot im Übergangsbereich von Gewerbegebiet zu Allgemeinem Wohngebiet ist mittels einheimischen Bäumen und Sträuchern durchzuführen.
(Baumartenverzeichnis siehe Anhang).

14. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

14.1 Bodenschutz

Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Sinzheim, den 02.12.1992
Bürgermeister:


Metzner



Karlsruhe, den 02.12.1992

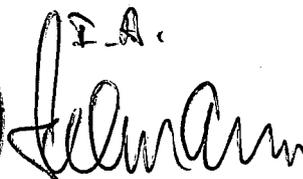
Planfertiger:

KING · WEBER UND PARTNER



Keine Beanstandungen
gemäß § 11 (3) BauGB
Rastatt, den 19. JULI 1993



I.A.

Sedmann